

# Commune de Champillon

## Plan Local d'Urbanisme

Document  
n°4

Règlement

<b>ELABORATION</b>	<b>MODIFICATION simplifiée n°1</b>	<b>REVISION allégée n°1</b>	<b>MODIFICATION de droit commun n°1</b>
Arrêtée le : 11 juillet 2016	/	Arrêtée le : 7 juillet 2021	Notifiée le : 8 juillet 2021
Approuvée le : 23 février 2017	Approuvée le : 17 septembre 2018	Approuvée le : 26 janvier 2022	Approuvée le : 26 janvier 2022

## Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>18</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>	<b>28</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AV</b>	<b>39</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>48</b>
<b>TITRE VI : ANNEXES :</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE 1 DEFINITIONS</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXE 3 NUANCIER COMMUNAL DES MATERIAUX ET COULEURS DU BATI A CHAMPILLON</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXE 4 : PORCHES ET PORTAILS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>63</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de Champillon.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'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.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

### Article R.111-2

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### 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

Article R111-21 du code de l'urbanisme : 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 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 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### I - ZONES URBAINES (U)

La zone U est divisée en 2 parties.

La zone **UA** comprend le village traditionnel de Champillon et les extensions ponctuelles sur le coteau. Cette zone englobe également le hameau de Bellevue.

La zone UA comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur **UA<sub>t</sub>**, correspondant au site du complexe hôtelier et aux équipements touristiques,
- le secteur **UA<sub>a</sub>**, correspondant au lotissement des Bardelots.

La zone **UB** correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées en lisière du massif boisé de la Montagne de Reims.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc.....

## II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

**Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable.** Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

## III - ZONES AGRICOLES (A)

**La zone Av** correspond à une zone agricole correspondant au périmètre de l'AOC Champagne, équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à remettre en cause le paysage sont autorisées.

L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein des secteurs « d'habitat isolé » identifiés sur le règlement graphique sont autorisés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

## IV - ZONES NATURELLES (N)

**La zone N** est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La Zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein des secteurs « d'habitat isolé » identifiés sur le règlement graphique sont autorisés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

## V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des éléments architecturaux (porches et portails traditionnels) à préserver au titre de l'article L151-19** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des espaces verts et plantés de coteau à préserver au titre de l'article L151-23** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver au titre de l'article L151-23** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village traditionnel de Champillon et aux extensions ponctuelles sur le coteau. Cette zone englobe également le hameau de Bellevue. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces, d'artisanat ou encore des bâtiments agricoles et viticoles.

La zone UA comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur **UA<sub>t</sub>**, correspondant au site du complexe hôtelier et aux équipements touristiques,
- le secteur **UA<sub>a</sub>**, correspondant au lotissement des Bardelots.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

**- La zone UA est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les activités sources de nuisance sonore
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les installations radioélectriques et pylônes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée
- La démolition des porches et portails traditionnels protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

**De plus, en secteur UA<sub>t</sub> uniquement,** les habitations qui ne sont pas liées au fonctionnement des équipements touristiques.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UA.
- Les constructions à destination industrielle, à condition qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante et construite légalement.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul par unité foncière.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

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

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2. Voirie

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

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, 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 UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

## 2 – Assainissement

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillis par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAa, les constructions seront implantées :**

- à l'alignement du domaine public,
- et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public. Dans ce cas, l'alignement sera matérialisé par un mur de clôture.

**Dans le secteur UAa uniquement, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.**

**Dans toute la zone, les auvents et avancées de toitures peuvent être compris dans la bande de 0 à 3 mètres de l'alignement.**

**Dans toute la zone, ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.

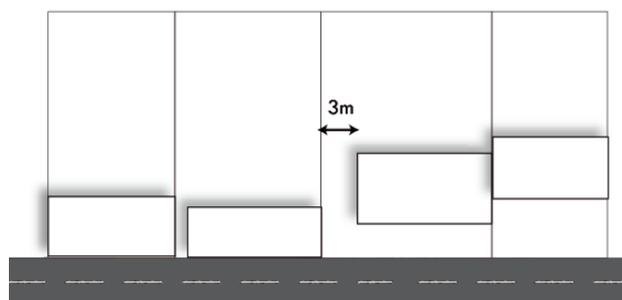
## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- pour les constructions implantées à l'alignement du domaine public :
  - sur au moins une limite séparative,
- pour les autres constructions :
  - sur au moins une limite séparative,
  - et/ou à une distance d'au moins 3 mètres des autres limites séparatives

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.



## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur UA1,** La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

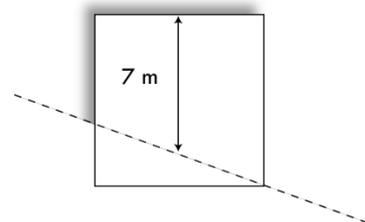
- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

**Dans le secteur UA1 uniquement,** la hauteur maximum au point le plus haut de la construction est de 12 mètres.

**Dans toute la zone,** ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

**Dans toute la zone,** pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-après :



## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : 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.

### Forme des constructions

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Toiture**

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Les tuiles canal ou d'imitation canal sont interdites.

### **Structure des façades**

Les tableaux seront maintenus et laissés apparents.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Toute nouvelle construction principale devra intégrer des éléments rappelant l'architecture traditionnelle présente sur la commune, principalement encadrement d'ouverture, modénature, de matériaux de type brique.

En façade sur rue, les murs aveugles de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère doivent comporter des encadrements d'ouverture ou modénature en matériau de type brique.

### **Matériaux et couleurs**

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiserries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone. Les couleurs criardes sont interdites. A titre indicatif, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun ou de ton ardoise.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes à la date d'approbation du PLU, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

### **Clôtures**

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAa**, les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein, d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,50 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.
- La hauteur pourra être ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie

**Dans le secteur UAa uniquement**, les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive
- La hauteur pourra être ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie

Toute nouvelle clôture constituée d'un mur ou d'un muret devra intégrer des éléments rappelant l'architecture traditionnelle présente sur la commune, de matériaux de type brique.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

### **Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Les porches et portails traditionnels à préserver seront à conserver et à restaurer dans le respect des matériaux traditionnels (voir annexe n°4 du présent règlement).

Les porches et portails traditionnels à préserver ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. On utilisera des menuiseries pleines ou vitrées, fixes ou non, les pavés de verre étant interdits.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Deux places de stationnement minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

### **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de bureaux,

Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface commerciale,

Pour les hôtels, spas ou restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place par cabine et 1 place pour 12m<sup>2</sup> de salle à manger, bar et salons ouverts au public,

Pour les autres activités : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

### **ARTICLE UA 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

### **ARTICLE UA 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique, ...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées en lisière du massif boisé de la Montagne de Reims. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

**- La zone UB est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les constructions à destination industrielle,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les activités sources de nuisance sonore
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les installations radioélectriques et pylônes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
- Les commerces et services, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul par unité foncière.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

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

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2. Voirie

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

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, 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 UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

## 2 – Assainissement

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## 3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées :

- A une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Et/ou en limite séparative uniquement pour les constructions de 20 à 40m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

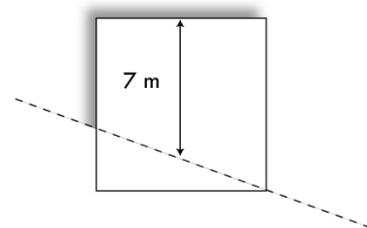
La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 8 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

Pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-après :



## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : 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.

### Forme

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Les tuiles canal ou d'imitation canal sont interdites.

### **Matériaux et couleurs**

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites. A titre indicatif, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun ou de ton ardoise.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes à la date d'approbation du PLU, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boite à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

### **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE UB 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins 25% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

#### **ARTICLE UB 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique, ...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- **La zone 1AU est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

## ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions agricoles,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les activités sources de nuisance sonore
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les installations radioélectriques et pylônes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
- Les commerces et services, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul par unité foncière.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

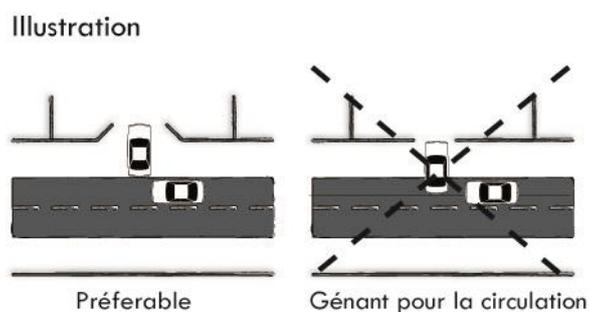
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la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

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être imposé en retrait de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



### 3.2. Voirie

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

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

Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :

- 1,40 mètres dans le cas où il existe un trottoir de part et d'autre de la chaussée
- 2 mètres dans le cas où il n'existe qu'un seul trottoir

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, 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 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

### 2 – Assainissement

**EAUX USEES** : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

**EAUX PLUVIALES** : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **3 – Autres réseaux**

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

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

Les constructions devront être implantées :

- A une distance d'au moins 5 mètres des limites touchées par une bande de jardin définie dans les orientations d'aménagement et de programmation pour les constructions principales.
- A une distance d'au moins 3 mètres du fond de terrain pour les annexes et dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.
- A une distance d'au moins 3 mètres des autres limites séparatives.
- Et/ou en limite séparative uniquement pour les constructions de 20 à 40 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

## ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

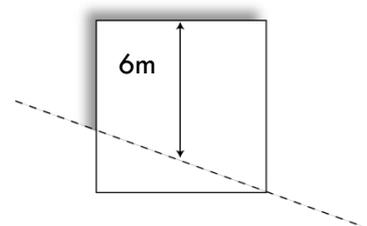
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 8 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable.

Pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-dessous :



## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : 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.

## Forme

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

## Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Les tuiles canal ou d'imitation canal sont interdites

## Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites. A titre indicatif, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun ou de ton ardoise.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Toute nouvelle construction principale devra intégrer des éléments rappelant l'architecture traditionnelle présente sur la commune, principalement encadrement d'ouverture, modénature, de matériaux de type brique.

En façade sur rue, les murs aveugles de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère doivent comporter des encadrements d'ouverture ou modénature en matériau de type brique.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé d'une haie vive

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

## **ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

## **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

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

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Ces arbres seront prioritairement plantés dans la bande de jardin de 5m définie à partir de la limite de fond de terrain.

Les fonds de jardin seront obligatoirement plantés par une haie vive.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE 1 AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Au moins 15% de la superficie de chaque terrain seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

Ils seront prioritairement plantés dans la bande de jardin de 10m définie à partir de la limite de fond de terrain.

#### **ARTICLE 1 AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique, ...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AV

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Av correspond aux espaces viticoles de la commune, classés au titre de l'AOC Champagne. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **La zone Av est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

### ARTICLE AV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés ponctuels,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2,
- Tout exhaussement ou affouillement des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

## ARTICLE AV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général :
  - de 2 mètres de hauteur maximum au point le plus haut,
  - de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux.
  - accompagné par plusieurs plantations d'arbres ou d'arbuste d'essence locale (voir annexe page 59),
  - qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement.
- L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein des secteurs « d'habitat isolé » identifiés sur le règlement graphique, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité viticole ou la qualité paysagère du site.
- La suppression des espaces verts et plantés de coteau à préserver, à condition qu'une superficie d'espaces verts et plantés équivalente soit recrée sur le territoire communal. De même, lorsque ces espaces comportent des arbres de moyenne ou haute tige, tout défrichage sera compensé par la plantation d'un arbre d'essence locale équivalente.
- **De plus, au sein des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver uniquement**, tout exhaussement ou affouillement des sols visant à améliorer l'état écologique des zones humides ou à dominante humide.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AV 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE AV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### ARTICLE AV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE AV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD251,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD951,
- 3 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.

## **ARTICLE AV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Article non règlementé

## **ARTICLE AV 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est de 5 m<sup>2</sup> pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux.

L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation, annexes et dépendances est limitée à :

- 20% de l'emprise au sol desdits bâtiments existants lorsque celle-ci est supérieure à 100 mètres carrés.
- Dans la limite de 20 mètres carrés lorsque l'emprise au sol desdits bâtiments existants est inférieure ou égale à 100 mètres carrés.

## **ARTICLE AV 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des extensions et annexes accolées aux bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.

La hauteur maximale des dépendances des bâtiments principaux d'habitation est de 3 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 2 mètres.

**Dans toute la zone**, ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

## ARTICLE AV 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : 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.

### Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Les tuiles canal ou d'imitation canal sont interdites.

### Matériaux et couleurs

Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites. A titre indicatif, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun ou de ton ardoise.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes à la date d'approbation du PLU, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les clôtures en fond de parcelle doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

## **ARTICLE AV 12 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé

## **ARTICLE AV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE AV 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE AV 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **La zone N est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.**

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

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2,
- Tout exhaussement ou affouillement des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

## ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général :
  - de 2 mètres de hauteur maximum au point le plus haut,
  - de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux
  - accompagné par plusieurs plantations d'arbres ou d'arbuste d'essence locale (voir annexe page 59),
  - qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement.
- L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein des secteurs « d'habitat isolé » identifiés sur le règlement graphique, dès lors qu'elles ne compromettent le caractère naturel de la zone.
- La suppression des espaces verts et plantés de coteau à préserver, à condition qu'une superficie d'espaces verts et plantés équivalente soit recrée sur le territoire communal. De même, lorsque ces espaces comportent des arbres de moyenne ou haute tige, tout défrichement sera compensé par la plantation d'un arbre d'essence locale équivalente.
- **De plus, au sein des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver uniquement**, tout exhaussement ou affouillement des sols visant à améliorer l'état écologique des zones humides ou à dominante humide.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD251,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD951,
- 3 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 3 mètres de l'implantation des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, y compris le débord supplémentaire de toiture

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

Article non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est de 5 m<sup>2</sup> pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux.

L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation, annexes et dépendances est limitée à :

- 20% de l'emprise au sol desdits bâtiments existants lorsque celle-ci est supérieure à 100 mètres carrés.
- Dans la limite de 20 mètres carrés lorsque l'emprise au sol desdits bâtiments existants est inférieure ou égale à 100 mètres carrés.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des extensions et annexes accolées aux bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.

La hauteur maximale des dépendances des bâtiments principaux d'habitation est de 3 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 2 mètres.

**Dans toute la zone**, ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : 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.

### Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite.

Les tuiles canal ou d'imitation canal sont interdites.

### Matériaux et couleurs

Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites. A titre indicatif, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun ou de ton ardoise.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes au PLU approuvé, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé ou non d'une haie vive

Les clôtures en fond de parcelle doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé ou non d'une haie vive
- Un grillage ou système à barreaudage, doublé d'une haie vive

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

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

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **TITRE VI : ANNEXES :**

## ANNEXE 1 DEFINITIONS

### I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

### III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

### IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

## V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : Construction comportant un seul logement.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : Construction comportant au moins deux logements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

## VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

## VII - DIVERS

Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P) : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif, par exemple :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration, etc...

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc.

## ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

### **Végétaux d'essences locales**

#### **Arbres pour boisements larges :**

Chêne  
 Merisier  
 Charme  
 Hêtre  
 Frêne commun  
 Tilleul des bois  
 Peuplier tremble  
 Sorbier des oiseleurs  
 Bouleau verruqueux  
 Alisier blanc ou torminal

#### **Arbres isolés, cépées et complément de boisement :**

Chêne  
 Merisier  
 Frêne commun  
 Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles  
 Érables  
 Noyer commun  
 Aulne blanc  
 Pommier  
 Prunier à fleurs  
 Orme  
 Alisier blanc  
 Bouleau verruqueux

#### **Essences bocagères de haut jet et lisières :**

Aulne cordé ou glutineux  
 Charme  
 Noisetier  
 Houx  
 Aubépine  
 Saule blanc et autres saules indigènes  
 Pommier commun  
 Acacias (en position sèche)  
 Alisier blanc  
 Noyer commun  
 Prunier  
 Poirier  
 Tilleul

#### **Essences buissonnantes de remplissage :**

Noisetier  
 Érable champêtre  
 Fusain d'Europe  
 Prunellier  
 Sureau noir  
 Cornouiller mâle et sanguin  
 Houx  
 Saule marsault  
 Viorne obier  
 Groseillier à fleurs  
 Troène commun  
 Viorne lantane

#### **Essences arbustives de bordure (haies vives) :**

Groseille à fleurs

Viorne lantane

Obier

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseille sauvage

Épine vinette

**Haies basses taillées :**

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistent)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

**Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :**

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

Viorne lantane

Obier

Troène commun

Alisier blanc

Bouleau verruqueux

## ANNEXE 3 NUANCIER COMMUNAL DES MATERIAUX ET COULEURS DU BATI A CHAMPILLON

*Dénomination des couleurs : Les codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité, sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatique\* (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber\*\* (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.*

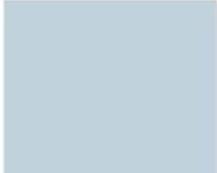
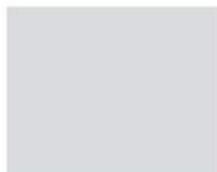
### Les FONDS DE FAÇADE ENDUITS

L'enduit de façade est comme la toile de fond d'un tableau. Il doit rester neutre pour s'harmoniser avec l'environnement bâti existant et servir de support aux décorations de façades. Il aura de préférence une nuance chaude car, couvrant de grandes surfaces, sa teinte prédominera dans l'ensemble bâti.

095 80 20 beige topaze* W 012**	095 90 10 beige pyramide* W 015**	095 90 20 blanc avron* W 212**	095 80 20 beige silt* W 203**	085 80 10 beige quartz* W 224**
090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	085 80 20 beige viornetin* W 215**	075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

## Les menuiseries et accessoires

Les portes, les fenêtres, les volets sont des éléments de décor de la façade que l'on peut colorer. Bleus, verts, rouges, gris et bruns pastel doux, moyens à foncés, se déclinent au gré des façades et participent à l'identité de chaque habitation.

				
020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	060 60 30 beige brun* - RAL 1011	040 60 10 beige crimée*
				
120 80 10 vert chevreuille*	150 70 10 vert avocat*	150 60 20 vert cevennes*	100 60 20 vert kaki*	150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
				
240 80 10 bleu poyang*	260 70 10 bleu taupo*	250 60 15 bleu tangany*	250 50 15 bleu rapa*	290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
				
000 75 00 gris ouessant*	280 50 05 gris paon*	blanc cassé - RAL 9001	100 80 10 vert laurier*	250 90 05 bleu evoran*
				
vert calgary RVB 158 159 128	gris anthracite RVB 48 48 48	télégris 2 RVB 127 134 138	gris sablé RVB 201 201 201	Blanc pur RVB 241 236 225
				
Blanc signalisation RVB 241 240 234	Blanc de sécurité RVB 236 236 231	Blanc papyrus RVB 200 203 196		

ANNEXE 4 : PORCHES ET PORTAILS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

1



3 rue René Baudet

2



6 rue René Baudet

3



7 rue René Baudet

4



10 rue René Baudet

5



14 rue René Baudet

6



20bis rue René Baudet

7



rue de la République  
Propriétaire 26 rue René Baudet

8



4 rue de Bellevue

9



2 rue Jean Jaurès

10



rue Henri Martin  
Propriétaire 2 rue Jean Jaurès

11



12 rue Jean Jaurès

12



4 rue Henri Martin

13



9 rue Henri Martin

14



25 rue Henri Martin

15



rue Henri Martin  
Propriétaire 1 place Pierre  
Cheval

16



1 place Pierre Cheval

17



21 rue Pasteur

18



22 rue Pasteur (grand porche)

19



22 rue Pasteur (petit porche)

20



24 rue Pasteur

21



28 rue Pasteur

22



29 rue Pasteur

23



30 rue Pasteur

24



rue Pasteur  
Propriétaire au 34 rue Pasteur

25



chemin du Carrefour Vivier  
Propriétaire 34 rue Pasteur

26



36 rue Pasteur

27



37 rue Pasteur

28



38 rue Pasteur

29



39 rue Pasteur

30



40 rue Pasteur

31



41 rue Pasteur

32



43 rue Pasteur