



# Plan Local d'Urbanisme d'HAUTVILLERS



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE  
DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE NOTRE COMMUNE.

HAUTVILLERS le, 26 SEP. 2012

*Le Maire,*

*Patrick Lopez*  
*Lopez*



SOUS PRÉFECTURE

- 4 OCT. 2012

L'EPERNAY

**Document D1**

**Règlement  
d'Urbanisme**

2012-2013

**SOMMAIRE**

**TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - Zone UA

CHAPITRE II - Zone UB

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE I - Zone d'urbanisation future AU

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I - Zone agricole A

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

CHAPITRE I - Zone naturelle N

État des lieux des différentes procédures :

Révisions		Révisions Simplifiées		Modifications	Modifications Simplifiées	Mise à Jour





## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

### **Article 1. Champ d'application territorial du règlement**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'HAUTVILLERS

### **Article 2. Champ d'application matériel du règlement**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

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

Ces servitudes d'utilité publique comprennent un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) qui définit des zones de risques de glissements prévisibles qui sont des indications devant susciter une attention particulière aux nouvelles constructions qui seront envisagées dans ces secteurs. En conséquence, il faudra veiller à toute demande de défrichement et/ou de construction qui seront envisagées.

### **Article 3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- Deux catégories de zone urbaine, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :  
Chapitre I - Zone UA Zone urbaine centrale  
Chapitre II - Zone UB Zone urbaine périphérique
- Une catégorie de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :  
Chapitre I - Zone AU Zone d'urbanisation future
- Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :  
Chapitre I - Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles
- Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement :  
Chapitre I - Zone N Zone naturelle

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

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

**14 Articles pour chacune des zones :**

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





## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Caractère de ces zones :**

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Deux catégories de zone urbaine ont été retenues au P.L.U. de la commune d'**HAUTVILLERS**

- Une zone UA : zone urbaine centrale,
- Une zone UB : zone urbaine périphérique.





## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - UA**

### **Caractère de la zone :**

La zone UA correspond au tissu urbain du centre du village. Cette zone est en majeure partie constituée par le noyau historique du village modelé par l'économie viticole, caractéristique par sa trame parcellaire, son système de voirie (tracé et gabarit des rues, ruelles, impasses et cours communes), son tissu d'aspect dense et minéral, la construction en alignement et la continuité du bâti sur rues. Elle associe à l'habitat, les activités commerciales, les services, les équipements ainsi que les activités viticoles et les activités artisanales compatibles avec ces fonctions urbaines ou rurales.

La zone UA est composée de deux secteurs :

- Le secteur UAa correspondant au site de l'ancienne abbaye.
- Le secteur UAc inscrit sur la partie centrale du village.

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

#### **Rappel :**

- La zone UA est concernée par des risques de mouvement de terrain (voir rappel à l'article UA2).
- Il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.

## **UA 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping et/ou de caravanes ainsi que les caravanes et stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les silos agricoles ainsi que les dépôts de matériaux autres que ceux d'origine agri-viticole.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations de stockage extérieur (cuves, silos à engrais ...).
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques (type pylône) excédant 12m de hauteur à compter du terrain naturel.
- 1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.10. Les aires de jeux et de sport permettant de manière permanente, la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- 1.11. Les constructions à usage d'activités et les installations classées si elles entraînent, pour le voisinage, des inconvénients et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.12. Les constructions autres que celles à usage viticole et/ou vinicole, d'habitation, de commerces, de services, artisanal, d'équipements collectifs et/ou liées aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

## UA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Rappels :

- 2.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église et de l'abbaye délimité en application de l'article 13bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- 2.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans (voir article UA 13).
- 2.5. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.6. Toutes les constructions et occupations doivent être exécutées en conformité avec les prescriptions édictées par rapport aux risques de glissements de terrain se référant au plan et liste des servitudes d'utilité publique (annexes E3).

### Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

## UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
  - 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - 3.1.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- 3.2. Voirie :
  - 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible, à la circulation des véhicules de sécurité ainsi qu'aux nécessités d'accessibilité.
  - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

## UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### Rappels :

Tous les branchements et raccordements sur les réseaux publics sont à la charge du propriétaire.

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
  - 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.
- 4.3. Eaux pluviales :
  - 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - 4.3.2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.4. Autres réseaux  
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, et sauf en cas d'impossibilité technique, une mise en souterrain des réseaux électriques basse tension, de télécommunications et communications numériques et/ou électroniques justifiée par la prise en compte de l'environnement pourra être exigée.

## UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

- 6.1. **Dans le secteur UAa :**  
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait d'au moins 10 mètres.
- 6.2. **Dans le secteur UAc :**  
Les constructions devront être réalisées :
  - soit à l'alignement du domaine public,
  - soit, lorsque la construction sur rue ne joint pas deux limites séparatives latérales aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale, telle que définie à l'article 11 (à l'exception des bâtiments publics).
  - soit, lorsque la parcelle concernée comporte un bâtiment sur rue implanté en recul de l'alignement, la nouvelle construction, ou l'extension de la construction existante, pourra être implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul inférieure ou au plus égale à celle de l'ancien bâtiment et la continuité du bâti devra être assurée à l'alignement d'une limite à l'autre par une clôture minérale telle que définie à l'article UA11.
- 6.3. **Dans l'ensemble de la zone :**  
Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction en cas de sinistre de constructions existantes ne répondant pas aux règles ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.
- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### Dans le secteur UAa :

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

### Dans le secteur UAc :

- 7.2. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul, compté horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Dans l'ensemble de la zone :

- 7.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction en cas de sinistre de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce. Pour les constructions annexes et/ou dépendances, il n'est pas fixé de distance minimale.
- 8.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## UA 9 EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription particulière.

---

## UA 10 HAUTEUR

---

- 10.1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne devra pas être inférieure à 4 mètres ni supérieure à 7 mètres. La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage n'excédera pas 10 mètres.
- 10.2. Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction en cas de sinistre de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade. Les lucarnes et autres éléments d'architecture de toiture ne sont pas pris en compte dans la détermination des hauteurs.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui, elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

## UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). De plus, il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.
- Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
  - Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par la présence de la briques de parement, la pierre calcaire et les enduits de ton naturel.
  - Les cheminées et les jambages des lucarnes devront être réalisés en briques de parement de teinte traditionnelle.
  - La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment existant. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).
  - Les devantures marchandes doivent, dans leur composition, tenir compte des caractéristiques particulières de la rue et de l'immeuble dans lesquels elle s'insère (notamment rythme de percements de l'immeuble).
  - La reproduction d'éléments architecturaux typiques d'autres régions est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
  - Les couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.
- 11.2. Ouvertures sur rue :
- Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.
  - Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.
- 11.3. Toitures :
- Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
  - Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.
- 11.4. Clôtures :
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées d'un mur plein et enduit d'une hauteur minimale de 1,60m et d'une hauteur maximale de 2,00m. La clôture peut-être agrémenté de percements condamnés par des grilles sobres. Les matériaux ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.
  - Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.
  - Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existante.
- 11.5. Les paragraphes 11.1.b), 11.1.c) et 11.1.d) et le paragraphe 11.3. ci-dessus peuvent ne pas être appliqués aux projets architecturaux contemporains très marqués et de qualité, justifiés par un projet architectural convaincant soumis à l'avis des autorités compétentes.
- 11.6. Les O.T.N.F.S.P peuvent déroger mais devront s'intégrer avec soin.

## UA 12 STATIONNEMENT

---

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Il sera prévu au moins 1 place de stationnement par nouveau logement. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 12.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

### **Obligation de planter :**

- 13.1. Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'essences variées et locales devront être créées.
- 13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols*

## UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - UB**

### **Caractère de la zone:**

Il s'agit de la zone à caractère périphérique et contiguë, destinée à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes. Ce tissu urbain qui s'est développé à partir de la fin du XIXe siècle laisse souvent apparaître l'ancien parcellaire agricole qui n'est pas toujours de grande homogénéité. Cette zone associée à l'habitat, les activités traditionnelles rurales et viticoles, pour lesquelles elle semble bien adaptée. Une vocation d'accueil touristique vient se greffer aux activités traditionnelles. Elle est composée de quatre secteurs :

- Le secteur UBa correspondant à l'ancien lotissement des Prés Jaumés.
- Le secteur UBb correspondant au bourg en périphérie du village.
- Le secteur UBe inscrit sur un secteur d'accueil d'équipements touristiques et/ou de loisirs.
- Le secteur UBh situé en un site paysagèrement sensible en bordure du lieu dit "La Fontaine Gillet".

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

#### **Rappel :**

- La zone UB est concernée par des risques de mouvement de terrain (voir rappel à l'article UB2).
- Il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.

## **UB 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping et/ou de caravanes ainsi que les caravanes et stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB 2.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les silos agricoles.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations de stockage extérieur (cuves, silos à engrais ...) ainsi que les dépôts de matériaux autres que ceux directement liés à l'activité agri-viticole.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques (type pylône) excédant 12m de hauteur à compter du terrain naturel.
- 1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.10. Les aires de jeux et de sport permettant de manière permanente, la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- 1.11. Les constructions à usage d'activités et les installations classées si elles entraînent, pour le voisinage, des inconvénients et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités ou sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Dans les secteurs UBa, UBb et UBh :**

- 1.12. Les constructions autres que celles à usage viticole et/ou vinicole, d'habitation, de commerces, de services, artisanal et/ou d'équipements collectifs et/ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Dans le secteur UBe :**

- 1.13. Les constructions et équipements qui ne sont pas à vocation touristique et/ou de loisirs et/ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.

## UB 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. **Rappels :**
- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 2.1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église et de l'abbaye délimité en application de l'article 13bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
  - 2.1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans (voir article UB 13).
  - 2.1.5. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
  - 2.1.6. Toutes les constructions et occupations doivent être exécutées en conformité avec les prescriptions édictées par rapport aux risques de glissements de terrain se référant au plan et liste des servitudes d'utilité publique (annexes E3).
- 2.2. Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont liés aux aménagements hydrauliques.

### *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

## UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. **Accès :**
- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - 3.1.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- 3.2. **Voirie :**
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible, à la circulation des véhicules de sécurité ainsi qu'aux nécessités d'accessibilité.
  - 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

## UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

### Rappel :

Tous les branchements et raccordements sur les réseaux publics sont à la charge des propriétaires.

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
  - 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
  - 4.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.
- 4.3. Eaux pluviales :
  - 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - 4.3.2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.4. Autres réseaux  
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, et sauf en cas d'impossibilité technique, une mise en souterrain des réseaux électriques basse tension, de télécommunications et communications numériques et/ou électroniques justifiée par la prise en compte de l'environnement pourra être exigée.

## UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

### Dans le secteur UBa :

- 6.1. Les constructions devront être réalisées :
  - soit à l'alignement du domaine public,
  - soit en observant un recul d'au moins 10 mètres de la 1<sup>ère</sup> façade par rapport à l'alignement.

### Dans les secteurs UBb, UBe, et UBh :

- 6.2. Les constructions devront être réalisées :
  - soit à l'alignement du domaine public,
  - soit en observant un recul d'au moins 5 mètres de la 1<sup>ère</sup> façade par rapport à l'alignement.

### Dans l'ensemble de la zone :

- 6.3. Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture telle que définie à l'article UB11.
- 6.4. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.
- 6.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## **UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- 7.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce. Pour les constructions annexes et/ou dépendances, il n'est pas fixé de distance minimale.
- 8.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## **UB 9 EMPRISE AU SOL**

---

### **Dans les secteurs UBb et UBh :**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface du terrain.

### **Pour les secteurs UBa et UBe :**

- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété situé dans la zone.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 9.3. Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, elle peut être reconstruite avec une emprise au sol qui n'excédera pas celle de la construction existante.
- 9.4. Pour les équipements publics et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

---

## **UB 10 HAUTEUR**

---

### **Dans les secteurs UBa, UBb et UBe :**

- 10.1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture, n'excédera pas 6,50m quelque soit la destination et l'implantation des bâtiments. La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage n'excédera pas 10 mètres.

### **Dans le secteur UBh :**

- 10.2. La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, n'excédera pas 6,50m.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 10.3. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 10.4. Dans le cas d'extension de construction existante, la hauteur de l'extension ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et n'excédera pas une hauteur de 12m à la partie la plus haute.

- 10.5. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade. Les lucarnes et autres éléments d'architecture de toiture ne sont pas pris en compte dans la détermination des hauteurs.
- 10.6. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui, elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

## **UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). De plus, il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.
- 11.2. Les constructions doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :
  - a) Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
  - b) Les devantures marchandes doivent, dans leur composition, tenir compte des caractéristiques particulières de la rue et de l'immeuble dans lesquels elles s'insèrent, (notamment rythme de percements de l'immeuble).
  - c) Les murs de clôtures et les murs de bâtiments aveugles devront faire l'objet d'une composition architecturale par l'utilisation de modénature.
  - d) Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
  - e) La reproduction d'éléments architecturaux typiques d'autres régions est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
  - f) Les couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.
- 11.3. Ouvertures sur rue :
  - a) Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.
  - b) Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.
- 11.4. Les matériaux des clôtures ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.
- 11.5. Hormis dans le secteur UBa, les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00m. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.
- 11.6. Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existante.
- 11.7. Les O.T.N.F.S.P peuvent déroger mais devront s'intégrer avec soin.

### **Dans les secteurs UBb, UBe et UBh :**

- 11.8. Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par la présence de briques de parement, la pierre calcaire et les enduits de ton naturel. Les souches de cheminées seront réalisées en briques de parement de teinte traditionnelle.
- 11.9. Dans le cas de réhabilitation d'existant, cette dernière devra mettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment existant. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture corniche, bandeaux, lisses, chaînages, etc ...).

**Dans le secteur UBa :**

- 11.10. Le choix des matériaux et leur utilisation seront en cohérence avec l'architecture du lotissement et l'architecture traditionnelle du village.
- 11.11. Les clôtures en limite du domaine public seront constituées :
- a) soit d'une haie végétale, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, leur hauteur est limitée à 1,50m.
  - b) soit d'un mur de clôture de 0,80m de hauteur moyenne, enduit, couronné par un chaperon brique. Les piliers seront en briques de parement de 0,35m x 0,35m sur 1,50m de haut. Les portails et clôtures seront constitués d'éléments simples à claire-voie.
- 11.12. Les clôtures situées en bordure du massif forestier et/ou le long de la sente rurale dite de la Brousse pourront être constituées d'un mur plein enduit ou d'un grillage rigide, le tout d'une hauteur maximale de 2,50m.

## **UB 12 STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 12.4. Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire pour plus de 5 logements, il est prévu au minimum une place de stationnement ouverte au public par logement, cette place devant être réalisée au droit de chacun des logements.
- 12.5. Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu :
- Bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Commerces : au moins 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente créée.
  - Activités et services : au moins 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Hôtels : au moins 1 place par chambre et 5 places par 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Établissements d'enseignement : au moins 1 place par classe.
- Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des deux roues.
- 12.6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.7. La réduction des Normes de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le candidat constructeur fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.
- 12.8. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## **UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

### **Obligation de planter :**

- 13.1. Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement, d'essences variées et locales devront être créées.
- 13.4. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 3 000m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être aménagés en espaces collectifs aménagés et plantés.
- 13.5. Les aires de stationnement à vocation d'activité devront être plantées.
- 13.6. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.





## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE AU

#### Caractère de la zone :

Cette zone à vocation d'habitat et d'accueil d'équipements publics, touristiques et de loisirs comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de la commune. L'urbanisation est soumise à la desserte préalable des terrains par les V.R.D.

Elle est composée de 3 secteurs :

- Le secteur 1AUa immédiatement constructible, à vocation d'habitat et d'activité traditionnelle rurale et viticole et aménageable dans le prolongement des équipements existants. Plusieurs phases de réalisations sont toutefois possibles à condition de ne pas compromettre les projets ultérieurs.
- Le secteur 1AUb immédiatement constructible et prenant en compte l'extension et la reconstruction des constructions existantes, leurs annexes et/ou dépendances ainsi que l'accueil d'autres constructions et/ou habitation liées à la sylviculture.
- Le secteur 2AU de réserve foncière à vocation, notamment, d'habitat d'équipements et/ou de services.

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

##### Rappel :

- La zone AU est concernée par des risques de mouvement de terrain (voir rappel à l'article AU2).
- Il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.



## AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping et/ou de caravanes ainsi que les caravanes et stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs.
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- 1.5. Les silos agricoles.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations de stockage extérieur (cuves, silos à engrais ...) ainsi que les dépôts de matériaux autres que ceux directement liés à l'activité agri-viticole.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques (type pylône) excédant 12m de hauteur à compter du terrain naturel.
- 1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.10. Les aires de jeux et de sport permettant de manière permanente, la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.
- 1.11. Les constructions à usage d'activités et les installations classées si elles entraînent, pour le voisinage, des incommodités et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 1.12. Les travaux installations et aménagements qui ne sont pas liés aux équipements ainsi que ceux mentionnés à l'article AU 2.

### Dans le secteur 1AUa :

- 1.13. Les constructions qui ne se réalisent pas dans le prolongement des équipements existants, ainsi que dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Dans le secteur 1AUb :

- 1.14. Les constructions de toute nature si elles ne sont pas liées à la reconstruction et/ou l'extension des constructions existantes.
- 1.15. Les constructions de toute nature si elles ne sont pas liées à la sylviculture.
- 1.16. Les annexes et/ou dépendances si elles ne sont pas liées aux constructions existantes.

### Dans le secteur 2AU :

- 1.17. Tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol, sauf ceux prévus aux alinéas 2.2 à 2.5. de l'article AU 2.

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

---

- 2.1. **Rappels :**
- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 2.1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église et de l'abbaye délimité en application de l'article 13bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
  - 2.1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans (voir article AU13).
  - 2.1.5. Toutes les constructions et occupations doivent être exécutées en conformité avec les prescriptions édictées par rapport aux risques de glissements de terrain se référant au plan et liste des servitudes d'utilité publique (annexes E3).
  - 2.1.6. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.2. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.3. Les travaux installations et aménagements si ce sont des aires de jeux et de sport et des aires de stationnement ouvertes au public (autres que celles mentionnées à l'article AU 1) ou s'ils sont liés aux aménagements hydrauliques.
- 2.4. Les constructions et installations liées aux activités sportives et/ou de loisirs et/ou aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. La reconstruction après sinistre et les extensions si elles sont liées aux constructions existantes.

### *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

## AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

- 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. Les accès particuliers au chemin rural n° 10 dit des Beurys sont interdits.
- 3.2. **Voirie :**
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible, à la circulation des véhicules de sécurité ainsi qu'aux nécessités d'accessibilité. La largeur minimale sera de 8m pour les voies principales et de 6m pour les voies secondaires.

- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un aménagement cohérent du secteur.

## AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :  
**Dans le secteur 1AUa :**  
4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.  
4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.  
**Dans les secteurs 1AUb et 2AU :**  
4.2.3. Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :  
**Dans le secteur 1AUa :**  
4.3.1. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.  
**Dans les secteurs 1AUb et 2AU :**  
4.3.2. Les eaux pluviales issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain, et celles issues des voies de circulation et aires de stationnement feront l'objet soit d'un traitement avant rejet au milieu naturel, soit d'un système d'infiltration de type noue et participer à la qualité paysagère.
- 4.4. Autres réseaux :  
Sauf en cas d'impossibilité technique, une mise en souterrain des réseaux électriques basse tension, de télécommunications et communications numériques et/ou électroniques justifiée par la prise en compte de l'environnement pourra être exigée.

## AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription particulière.

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

---

- Dans l'ensemble de la zone**
- 6.1. Les constructions doivent être implantées :  
- soit en limite d'emprise du domaine public,  
- soit en observant un recul d'au moins 5 mètres de la 1<sup>ère</sup> façade par rapport à l'alignement.
- 6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.
- Dans le secteur 1AUb :**
- 6.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.

---

## AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 7.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur 1AUb :**

- 7.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite séparative.

---

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

---

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce. Pour les constructions annexes et/ou dépendances, il n'est pas fixé de distance minimale.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

**Dans le secteur 1AUb :**

- 8.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

---

## AU 9 EMPRISE AU SOL

---

**Dans le secteur 1AUa :**

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

**Dans le secteur 1AUb :**

- 9.2. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

**Dans le secteur 2AU :**

- 9.3. La surface bâtie au sol ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

**Dans l'ensemble de la zone :**

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

---

## AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50m à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui, elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

## AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

### Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1 Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). De plus, il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.
- 11.2. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits.
- 11.3. Les murs de clôtures et les murs de bâtiments aveugles devront faire l'objet d'une composition architecturale de modénature.
- 11.4. Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.
- 11.5. La reproduction d'éléments architecturaux typiques d'autres régions est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- 11.6. Les couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.
- 11.7. Ouvertures sur rue :
  - a) Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.
  - b) Les volets roulants sont autorisés s'ils ne sont pas apparents.
- 11.8. Les matériaux de clôtures ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.
- 11.9. Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.
- 11.10. Les O.T.N.F.S.P peuvent déroger mais devront s'intégrer avec soin.

### Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

- 11.11. Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par la présence de briques de parement, la pierre calcaire et les enduits de ton naturel.
- 11.12. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
  - a) soit d'un mur plein enduit d'une hauteur minimale de 1,60 mètre et maximale de 2 mètres;
  - b) soit d'un muret enduit de 0,80 mètre de hauteur moyenne, 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 1,50 mètre;
  - c) soit d'un grillage doublé d'une haie vive, d'essences variées et locales, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

### Dans le secteur 1AUb :

- 11.13. Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques que celles de l'existante.

## AU 12 STATIONNEMENT

---

### Dans l'ensemble de la zone :

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement, dont au moins une sera non couverte.
- 12.3. Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 12.4. Pour les établissements professionnels, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. La réduction des normes de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le candidat constructeur fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.
- 12.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### Dans les secteurs 1AUb et 2AU :

- 12.6. Lorsque le stationnement n'est pas couvert, les matériaux utilisés doivent permettre l'infiltration des eaux.

## AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

### Obligation de planter :

- 13.1. Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

### Dans l'ensemble de la zone :

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

### Dans le secteur 1AUa :

- 13.5. Les délaissés des aires de stationnement publiques devront être plantés (et il sera prévu au moins un arbre à tige par tranche de 200m<sup>2</sup> libre de toute construction) et végétalisés, ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre.
- 13.6. Un dixième au moins de la superficie de l'opération devra être traité en espaces verts communs.

### *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols*

## AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE I – ZONE AGRICOLE A

#### Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole et/ou viticole. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole du sol ainsi que de la qualité du paysage.

Elle fait l'objet d'une protection très rigoureuse.

La zone A est composée de 2 secteurs :

- Le secteur Ap correspondant au site où est édifié le pressoir dit de "Sainte Hélène".
- Le secteur Av couvrant la grande majorité de la vigne.

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

##### Rappel :

- La zone A est concernée par des risques de mouvement de terrain (voir rappel à l'article A2).
- Il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.

## A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les terrains de camping et/ou de caravanes ainsi que les caravanes et stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, ainsi que les travaux, installations et aménagements sauf ceux mentionnés à l'article A 2.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les silos agricoles.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations de stockage extérieur (cuves, silos à engrais ...) ainsi que les dépôts de matériaux autres que ceux directement liés à l'activité agri-viticole.
- 1.8. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques (type pylône) excédant 12m de hauteur à compter du terrain naturel.
- 1.9. Les aires de jeux et de sport permettant de manière permanente, la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.

#### Dans le secteur Ap :

- 1.10. Les constructions, installations classées et les travaux, installations et aménagements qui ne sont pas liés à l'activité vitivinicole, sauf ceux prévus à l'alinéa 2.2. de l'article A 2.
- 1.11. Les changements de destinations et/ou d'affectation qui ne sont pas liés à l'activité vitivinicole, sauf ceux prévus à l'alinéa 2.2. de l'article A 2.

#### Dans le secteur Av :

- 1.12. Les constructions et installations autres que celles liées à la reconstruction à l'identique des constructions existantes et suite à sinistre, sauf celles prévues aux alinéas 2.2. et 2.3. de l'article A 2.
- 1.13. Les changements d'affectation et/ou de destination.

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

---

### 2.1. Rappels :

- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 2.1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église et de l'abbaye délimité en application de l'article 13bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
  - 2.1.4. Toutes les constructions et occupations doivent être exécutées en conformité avec les prescriptions édictées par rapport aux risques de glissements de terrain se référant au plan et liste des servitudes d'utilité publique (annexes E3).
  - 2.1.5. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 951 (voie de catégorie 3) doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. Les constructions et installations, ainsi que les travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux équipements publics, aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), ainsi que les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont liés aux aménagements hydrauliques.
- 2.3. Les installations, ainsi que les travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'activité viticole.

### *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

## A 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

- 3.1. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

---

## **A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

- 4.1. Eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :  
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant peut-être raccordée au réseau public s'il existe à proximité. À défaut, les eaux usées doivent être dirigées vers un assainissement individuel autonome et évacuées conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.3. Eaux pluviales :  
Les eaux pluviales doivent être canalisées dans des bassins pour limiter les risques de mouvement de terrain. Les eaux issues des nouvelles aires de stationnement doivent faire l'objet soit d'un traitement avant rejet au milieu naturel soit d'un système d'infiltration de type noue.

---

## **A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m des voies publiques et privées.
- 6.2. Cette distance est portée à 35m par rapport à l'axe de la RD. 951 pour les habitations et 25m pour les autres constructions; et 25m par rapport à l'axe des RD. 1 et RD. 386 pour les habitations et 20m pour les autres constructions.
- 6.3. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas aux règles ci-dessus. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 7.1. Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
- 7.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

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

---

- 8.1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter un recul, l'une par rapport à l'autre d'au moins 4m. Les constructions doivent contribuer à composer un ensemble urbain de qualité.
- 8.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

## A 9 EMPRISE AU SOL

---

**Dans le secteur Ap :**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface du terrain.

**Dans le secteur Av :**

- 9.2. Les constructions existantes ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et avec une emprise au sol qui n'excédera pas celle de la construction existante.

**Dans l'ensemble de la zone :**

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

---

## A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

**Dans le secteur Ap :**

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.

**Dans le secteur Av :**

- 10.3. Les constructions existantes ne peuvent être reconstruites qu'après sinistre et avec une hauteur qui n'excédera pas celle de la construction existante.

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière, sauf pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques qui, elles, sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.
- 10.5. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

## A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

- 11.1. Par leur aspect extérieur, la construction et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). De plus, il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.
- 11.2. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) seront enduits.
- 11.3. Les constructions, par leur volume, leur aspect, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et/ou urbain.
- 11.4. Dans le cas de réhabilitation, cette dernière devra mettre en valeur les aspects les plus caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment existant. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de briques de parement et de pierre de taille et de pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, chaînages etc...).
- 11.5. La reproduction d'éléments architecturaux typiques d'autres régions est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- 11.6. Les couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.
- 11.7. Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et locales et seront d'une hauteur maximale de 2m.
- 11.8. Les O.T.N.F.S.P peuvent déroger mais devront s'intégrer avec soin.
- 11.9. Les constructions et clôtures existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existante.

## A 12 STATIONNEMENT

---

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

## A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

### **Obligation de planter :**

- 13.1. Cette zone ne comprend pas d'espace boisé classé soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.
- 13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols*

## A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

### **Dans le secteur Ap :**

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **Dans le secteur Av :**

- 14.2. En cas de reconstruction de construction existante, elles peuvent être reconstruites avec un C.O.S. n'excédant pas le C.O.S. de la construction existante.
- 14.3. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Il n'est pas fixé de C.O.S.





## TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CHAPITRE I – ZONE NATURELLE N

#### Caractère de la zone :

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et/ou environnementale. Elle couvre la majorité du massif forestier s'étendant sur le plateau dominant le territoire. Elle comprend également des terres agricoles de la vallée de la Marne soumises à des risques d'inondation.

Elle est composée de cinq secteurs :

- Le secteur Ne correspondant à un site où des équipements publics y sont édifiés.
- Le secteur Nf s'étendant sur la grande majorité de la forêt dominant le village.
- Le secteur Ni s'étendant en fond de vallée et soumis à des risques d'inondation.
- Le secteur Nn couvrant le site Natura 2 000 localisé sur le plateau, au cœur du massif forestier.
- Le secteur Nt inscrit sur le secteur accueillant les installations de télécommunications, d'émissions et de gestion des ondes hertziennes.





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

**Rappel :**

- La zone N est concernée par des risques de mouvement de terrain (voir rappel à l'article N2).
- Il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.

**N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les terrains de camping et/ou de caravanes ainsi que les caravanes et stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.3. Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs. Les carrières.
- 1.5. Les silos agricoles ainsi que les dépôts de matériaux autres que ceux directement liés à l'activité agri-viticole.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les installations de stockage extérieur (cuves, silos à engrais ...).
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.9. Les habitations légères de loisirs.
- 1.10. Les aires de jeux et de sport permettant de manière permanente, la pratique de sports motorisés ou d'activités sources de nuisances sonores importantes.

**Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :**

- 1.11. Les travaux, installations et aménagements sauf ceux mentionnés à l'article N 2.

**Dans le secteur Ne :**

- 1.12. Les constructions, installations et les travaux, installations et aménagements de toute nature y compris les installations classées, qui ne sont pas liés aux équipements publics.

**Dans le secteur Nf :**

- 1.13. L'extension autre que celle des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la création autre que celle d'une dépendance ou annexe à l'habitation.
- 1.14. La reconstruction autre que celle à l'identique des constructions existantes et suite à sinistre.

**Dans les secteurs Ne, Nf et Ni :**

- 1.15. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques (type pylône) excédant 12m de hauteur à compter du terrain naturel.

**Dans le secteur Nt :**

- 1.16. Les constructions, installations et les travaux, installations et aménagements de toute nature y compris les installations classées, qui ne sont pas liés aux télécommunications, émissions et gestion des ondes hertziennes.

**Dans le secteur Ni :**

- 1.17. Toute nouvelle construction, installations et les travaux installations et aménagements de toute nature et/ou extension de construction existante hormis la reconstruction de construction existante, les travaux installations et aménagements existants et les équipements publics.

**Dans le secteur Nn :**

- 1.18. Tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol.

---

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

---

2.1. **Rappels :**

- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre des 500 mètres autour de l'église et de l'abbaye délimité en application de l'article 13bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- 2.1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans (voir article N 13).
- 2.1.5. Toutes les constructions et occupations doivent être exécutées en conformité avec les prescriptions édictées par rapport aux risques de glissements de terrain et risques d'inondation se référant au plan et liste des servitudes d'utilité publique (annexes E3).
- 2.1.6. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD.951 (voie de catégorie 3) doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

**Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :**

- 2.2. Les travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux équipements publics, aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.), ainsi que les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont liés aux ménagements hydrauliques.

*Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

---

## **N 3 ACCÈS ET VOIRIE**

---

Pas de prescription particulière. Toutefois, les nouveaux accès à la RD. 386 sont interdits.

---

## **N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Pas de prescription particulière.

---

## **N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription particulière.

---

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

---

**Dans le secteur Ne :**

- 6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m de l'alignement des voies publiques.

**Dans le secteur Nt :**

- 6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de l'alignement des voies publiques et privées.

**Dans le secteur Nf :**

- 6.3. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35m par rapport à l'axe de la RD. 951 pour les habitations et 25m pour les autres constructions; et 25m par rapport à l'axe des RD. 1 et RD. 386 pour les habitations et 20m pour les autres constructions. Toutefois, pour les constructions visées aux alinéas 13 et 14 de l'article N 1, elles pourront déroger à ces distances mais ne devront pas être implantées à une distance inférieure à celle de la construction existante.

- 6.4. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5m de l'alignement des autres voies publiques.

**Dans les secteurs Ne, Nf et Nt :**

- 6.5. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

**Dans le secteur Ni :**

- 6.6. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

**Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :**

- 6.7. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

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

---

**Dans les secteurs Ne, Nf et Nt :**

- 7.1. Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

- 7.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

**Dans le secteur Ni :**

- 7.3. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

**Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :**

- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

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

---

### Dans les secteurs Ne, Nf et Nt :

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4m.
- 8.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

### Dans le secteur Ni :

- 8.3. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

### Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :

- 8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

## N 9 EMPRISE AU SOL

---

### Dans les secteurs Nf et Ni :

- 9.1. Dans le cas de reconstruction de construction existante, elle ne peut être reconstruite qu'après sinistre et avec une emprise au sol qui n'excédera pas celle de la construction existante.

### Dans le secteur Nf :

- 9.2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 50% de la surface de plancher de la construction existante. La création d'une dépendance ou annexe ne peut excéder 30% de la surface de plancher de la construction existante. Ces deux emprises au sol ne peuvent être accordées respectivement qu'une seule fois après approbation du P.L.U.

### Dans les secteurs Ne et Nt :

- 9.3. Pas de prescription particulière.

### Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :

- 9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

---

## N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

### Dans le secteur Nf :

- 10.1. Pas de prescription particulière. Toutefois, dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de construction existante, la hauteur de la nouvelle construction n'excédera pas celle de la construction existante.
- 10.2. La hauteur de la dépendance ou annexe à l'habitation n'excédera pas 5,50m au faitage par rapport au terrain naturel, et dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

### Dans les secteurs Ne et Nt :

- 10.3. La hauteur des constructions n'excédera pas 10m au faitage par rapport au terrain naturel.
- 10.4. Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes ne répondant pas à la règle ci-dessus, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.

### Dans les secteurs Ne, Nf et Ni :

- 10.5. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques sont limitées à 12m par rapport au terrain naturel.

### Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :

- 10.6. Pour les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : Pas de prescription particulière.

### Dans le secteur Ni :

- 10.7. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes, la hauteur de la construction n'excédera pas la hauteur de la construction existante.

## N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

### Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :

- 11.1. Par leur aspect extérieur, la construction et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). De plus, il est nécessaire de consulter le C.R.A.U.P. (Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères) préalablement à toute démarche.
- 11.2. Les matériaux destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) seront enduits.
- 11.3. Les constructions, par leur volume, leur aspect, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et/ou urbain.
- 11.4. Dans le cas de réhabilitation, cette dernière devra mettre en valeur les aspects les plus caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment existant. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature de briques de parement et de pierre de taille et de pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, chaînages etc...).
- 11.5. La reproduction d'éléments architecturaux typiques d'autres régions est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).
- 11.6. Les couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.
- 11.7. Les O.T.N.F.S.P peuvent déroger mais devront s'intégrer avec soin.

### Dans les secteurs Ne, Nf et Nt :

- 11.8. Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées et locales et seront d'une hauteur maximale de 2m.
- 11.9. Les constructions et clôtures existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existante.

### Dans le secteur Ni :

- 11.10. Les clôtures devront être constituées de telle sorte qu'elles laissent le libre écoulement des eaux.

### Dans le secteur Nn :

- 11.11. Les clôtures devront être constituées de telle sorte qu'elles laissent le libre passage du gibier.

### Dans les secteurs Ne, Nf et Nt :

- 11.12. Dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, les matériaux utilisés auront un aspect identique aux matériaux de la construction existante ainsi que dans le cas de création d'annexe et/ou dépendances liées à la construction existante.

### Dans le secteur Ni :

- 11.13. Dans le cas de reconstruction de construction existante, les matériaux utilisés auront un aspect identique aux matériaux de la construction existante.

## N 12 STATIONNEMENT

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

## **N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

### **Obligation de planter :**

- 13.1. Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

### **Dans les secteurs Ne, Nf et Nt :**

- 13.2. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales devront être réalisées afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage.

### **Dans les secteurs Ne, Nf, Ni et Nt :**

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

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

## **N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.



