



GEOMETRE-EXPERT  
S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
4, rue Placet - BP193  
51206 EPERNAY CEDEX  
Tel: 03.26.51.53.51

# COMMUNE DE VAUCIENNES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOCUMENT RÉVISÉ**

Les ajouts sont portés en caractères gras italiques et encadrés  
Les suppressions sont portées en caractères barrés et encadrés

**REVISION SIMPLIFIEE**

Approuvée le :

SOUS-PP, 2-

13 MAI 2011

D'ÉPERNAY

**EXTRAIT DU REGLEMENT D'URBANISME**  
**Zone UD**



# ***TITRE I***

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

### **I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

### **II - 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 application de législations particulières conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après.

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

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

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

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

### **III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, à urbaniser, agricole et une zone naturelle.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

Zone UC ;

Zone UD. *Cette zone comporte un secteur UDa ;*

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

Zone AU1 ;

Zone AU2 ;

3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A, elle est présentée au titre IV du présent règlement et comprend :

Zone A avec un secteur Ax ;

4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, elle est présentée au titre V du présent règlement.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### **IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

# ***TITRE II***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

##### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond à l'extension récente du village de VAUCIENNES, caractérisée par un bâti moins dense que dans le centre du village. Située autour du village, cette zone est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat et aux exploitations agricoles et viticoles.

*Le secteur UDa correspond à des constructions isolées dans la partie agricole du territoire où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Cela impose aux constructions qui le nécessitent de disposer d'un assainissement individuel.*

**UD**

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

Sont interdits :

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos agricoles collectifs constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les éoliennes de type aérogénérateur.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église délimité en application de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifié sur les monuments historiques.

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

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles indiquées à l'article UD1 sont admises, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

**UD**

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

## **ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **2) Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

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

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

**UD**



## 2) Assainissement

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

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

### *Secteur UDa :*

*En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.*

*Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.*

## 3) Autres réseaux

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

## **ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale ou végétale.

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

Sous réserve de respecter les plans d'alignement applicables, cette règle peut ne pas être respectée pour :

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

**UD**

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

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

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

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

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

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

## **ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

En cas de sinistre, la reconstruction avec une emprise égale à l'emprise initiale est autorisée.

Cette règle d'emprise au sol maximale ne s'applique pas aux installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

**UD**

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.  
En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

La règle de hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes à usage agricole, ni aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

## **ARTICLE UD 11    ASPECT EXTERIEUR**

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

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

### **1) Revêtements**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

### **2) Façades :**

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue où elles sont situées.

Les éléments de façade rapportés (ex : bardage de bâtiments d'activités ou de magasin) ne doivent occuper que le rez-de-chaussée de l'immeuble, soit un maximum de 3 mètres de hauteur.

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue et la composition de cet immeuble.

### **3) Toitures :**

Les toits doivent avoir être d'une pente identique à la pente des toitures environnantes. Cette pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les chiens assis ne sont pas autorisés mais un autre type d'ouverture sur la toiture peut être envisagé.

#### **5) Elévation :**

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

### **ARTICLE UD 12    STATIONNEMENT**

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par habitation ou logement ;
- logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat : 1 place de stationnement par habitation ou logement ;
- construction à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale ;
- construction à usage artisanal ou industriel : 1 place de stationnement par emploi.

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

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...).

### **ARTICLE UD 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.