PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4. RÈGLEMENT

COMMUNE DE BOUZY (51150)

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 28 avril 2026

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la commune et signature du Maire

Jean-François SAINZ
Maire de Bouzy

MAIRIE DE BOUZY
51150 (Marne)

VICUS Urba
9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY
03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

Article 1 – Champ d'application territorial du plan 5
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation du sol 5
Article 3 – Dispositions diverses 6
Article 4 – Division du territoire en zones 9
Article 5 – Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) 10
Article 6 – Extensions ou annexes des bâtiments d'habitation 10
Article 7 – Espaces boisés classés (EBC) 10
Article 8 – Emplacements réservés 11
Article 9 – Éléments architecturaux ou paysager à préserver 11
Article 10 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) 11
Article 11 – Adaptations mineures 12
Article 12 – Droit de préemption urbain (DPU) 12
Article 13 – Lexique 12
Article 14 – Patrimoine archéologique 12
Article 15 – Protection vis-à-vis des monuments historiques 12
Article 16 – Rappel des destinations et sous-destinations des constructions 12
Article 17 – Mode d'emploi du règlement 15
Article 18 – Application du règlement aux constructions existantes 15

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U 16

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 16

UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations 16
UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 16
UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale 18

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 18

UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions 18
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 18
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 18
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 19
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 19
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 19
UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19
ASPECT DES CONSTRUCTIONS 19
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 21
UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 22
UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 4 : Stationnement 22

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 23

UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées 23
VOIRIE ET ACCÈS 23
UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux 24

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU 26

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 26

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations 26

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 26

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale 27

MIXITÉ SOCIALE 27
MIXITÉ FONCTIONNELLE 27

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 27

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions 27

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 27
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 28
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 28
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 28
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 28

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27

ASPECT DES CONSTRUCTIONS 29
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 30

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 30

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 4 : Stationnement 31

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 32

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées 32

VOIRIE ET ACCÈS 32

1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux 33

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A 34

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 34

A, Ap et Av - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations 34

A, Ap et Av - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 34

A, Ap et Av - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale 35

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 35

A, Ap et Av - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions 35

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 35
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 36
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 36
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 36
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 36

A, Ap et Av - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 36

ASPECT DES CONSTRUCTIONS 36
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 37

A, Ap et Av - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 38

A, Ap et Av - Paragraphe 4 : Stationnement 38

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 38

A, Ap et Av - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées 38

VOIRIE ET ACCÈS 38

A, Ap et Av - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux 39

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N 41

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 41

N, NL et Np - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations 41
N, NL et Np - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 41
N, NL et Np - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale 42

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 42

N, NL et Np - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions 42
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 42
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 43
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 43
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 43
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 43
N, NL et Np - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
ASPECT DES CONSTRUCTIONS 44
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 45
N, NL et Np - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 45
N, NL et Np - Paragraphe 4 : Stationnement 45

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX 46

N, NL et Np - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées 46
VOIRIE ET ACCÈS 46
N, NL et Np - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux 47

CHAPITRE 7 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS 49

CHAPITRE 8 – ANNEXES 51

Déclaration préalable pour l'édification de clôtures 51
Rappels du code civil 51
Clôtures favorables au passage de la petite faune 52
ENTRÉE DE VILLE 53
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE 54
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 54

CHAPITRE 9 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES À PRIVILÉGIER 56

CHAPITRE 10 – DÉFINITION 65

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. http://www.legifrance.gouv.fr/).

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales ont pour objet de présenter, les différents éléments composant le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les dispositions générales expliquent ensuite en quoi la règle d'urbanisme s'applique différemment :

- Selon la localisation du projet dans les différentes parties du territoire ;
- Selon la nature du projet envisagé.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.**

Domaine d'application du règlement : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. **Les représentations graphiques des règles** à travers les tableaux et diverses illustrations à partir du titre II au titre V du présent règlement **ont une portée règlementaire** et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

S'appliquent indépendamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les effets les effets des différents codes et règlements cités :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée ;
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité le cas échéant ;
- Le règlement de voirie le cas échéant ;
- Les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit ;
- La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières ;
- La législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites ;
- La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb ;
- La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ;
- La législation et la réglementation relative au risque inondation ;
- L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des monuments historiques.

Il est important d'insister sur le fait que tout projet, même s'il se trouve autorisé dans le PLU, est soumis à d'autres réglementations. **Dans le secteur Np et Av, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne tranche 2 approuvé le 5 mars 2014**, il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R. 111-26, R. 111-27, R. 111-28, R. 111-29 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. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article R. 111-28 : « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

1) Les clôtures

Conformément à l'article R 421-12 et R 421-28 du code de l'urbanisme, la commune compétente en la matière a délibéré le 13 mars 2021 pour **imposer la déclaration préalable pour l'édification de clôture**, y compris en dehors des périmètres des abords des monuments historiques, **à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.** Il est précisé qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures : les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

2) Les installations et travaux diverses

À moins que le PLU ne l'interdise, la réalisation d'installations et travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme) :

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants (conformément à l'article R.421-23) :

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;

3) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-32 à R.111-35, R.111-47 à R.111-50, R. 421-19 et le R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, **doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager :**

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, **doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

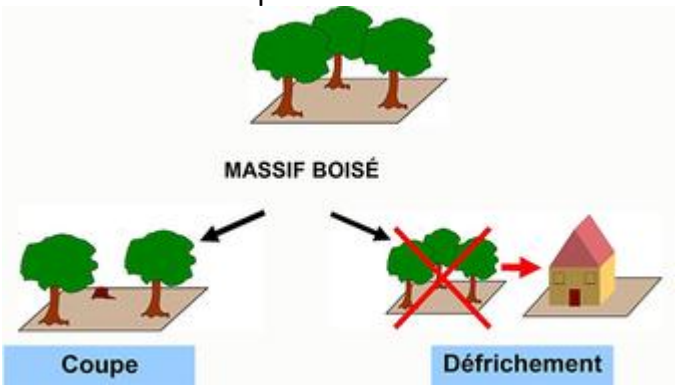
d) L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de 3 mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

4) Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et défrichements



La coupe permet la récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

L'article L.341-1 du Code Forestier définit le défrichement comme la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière. Ces deux conditions doivent être vérifiées simultanément.

Coupes

En dehors des espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L. 124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 0,5 ha).

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif sus-cité.

DÉFRICHEMENT

En dehors des espaces boisés classés (EBC) : Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et des collectivités publiques et autres personnes morales visées à l'article L.211 1 du Code Forestier, qu'elles relèvent ou non du régime forestier. Il s'agit d'un régime d'autorisation préfectorale préalable - autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement). Selon l'article L. 342-1 du Code Forestier, précisé par l'arrêté préfectoral, sur le territoire des communes ou parties de **communes appartenant à la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée** « Champagne », tout défrichement de bois, quelle qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou **dépasse la surface de 0,5 hectares**, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code forestier.

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme. **Sur les documents graphiques précités figurent également** : les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les espaces boisés classés, etc.

1) Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UZ** correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.

2) Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. **On parle ici de zone..**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, **dans ce cas il s'agit d'une zone 2AU.**

Les zones à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit :

- Le secteur **1AU** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur **1AUA** couvre les extensions urbaines destiné à accueillir des constructions à vocation agricole et viticole ou des activités de prestations de services ;
- Le secteur **1AUE** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Le secteur **1AUZ** couvre les extensions urbaines destiné à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe ;

3) Les zones agricoles

Les zones urbaines sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.
- Le secteur **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées.
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.

4) Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.
- STECAL – Le secteur **NL** couvre une zone naturelle dite de loisirs et d'hébergement touristique.
- Le secteur **Np** couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles

ARTICLE 5 – LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé l'encadrement réglementaire du recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zones agricoles, naturelles ou forestières (A ou N) des plans locaux d'urbanisme. La loi LAAF du 13 octobre 2014 a, quant à elle, étendu le champ d'application du changement de destination des bâtiments agricoles en dehors des zones constructibles. La loi MACRON du 6 août 2015, a précisé que les bâtiments d'habitation existants peuvent fait l'objet d'extensions ou d'annexes dans les zones A et N.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont : NL.

ARTICLE 6 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucun secteur en zone naturelle ou agricole sont concernés.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

De nombreux espace boisé classé (EBC) figure sur le plan de zonage de Bouzy.

ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation des projets de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La création d'un emplacement réservé n'affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. **Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement réservé. Il est prioritaire lors de la vente du bien qu'il envisage d'acquérir**. Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

Plusieurs emplacements réservés figurent sur le plan de zonage.

ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGER À PRÉSERVER

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Plusieurs élément architecturaux (porches, chartils, façade) sont identifiées au titre des article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments bâtis nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures conservatoires.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune **au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme**. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Les opérations d'entretien ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle). **Dans le cas d'une destruction** (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

ARTICLE 10 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent PLU (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation). Elles sont reprises dans le rapport de présentation et dans le document annexe.

ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme. Introduite par la loi du 31 décembre 1976, l'adaptation mineure constitue une forme de dérogation en ce qu'il y a inapplication du règlement et non mise en œuvre d'une disposition de ce dernier. Elle s'en distingue en ce que son utilisation est **fortement encadrée quant à ses motifs et au faible degré d'écart autorisé.**

Concernant les motifs, l'adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (Art. L. 152-3 CU), ce qui vise principalement les règles relatives à l'implantation des constructions, leur emprise au sol, ou leur hauteur. L'adaptation doit ensuite être « limitée ». **Concernant les règles quantifiables du règlement, des dépassements de l'ordre de 10 à 15 % semblent pouvoir être admis, sans qu'il soit toutefois possible de généraliser.**

Conformément à l'article L 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être refusé au motif que le document d'urbanisme interdit l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (ex : toitures végétalisées) ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique. De même sont autorisés, quel que soit les dispositions réglementaires, les dispositifs et matériaux figurant à l'article R 111-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 13 – LEXIQUE

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés en annexe du règlement.

ARTICLE 14 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

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

ARTICLE 15 – PROTECTION VIS-À-VIS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre des abords des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. La commune n'est pas concernée par des monuments historiques.

ARTICLE 16 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
❶Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷Habitation	Logement
	Hébergement
❸Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
❹Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
❺Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destination	Définition des sous-destinations
❶ Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
❷ Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
❸ Commerce et activités de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle

Destination	Définition des sous-destinations
❸ Commerce et activités de service	La sous-destination **« commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination **« activité de service avec l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination **« hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	La sous-destination **« cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
❹ Équipement d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination **« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. » cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques
	La sous-destination **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	La sous-destination **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	La sous-destination **« salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	La sous-destination **« équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	La sous-destination **« autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
	La sous-destination **« lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
❺ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	La sous-destination **« industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	La sous-destination **« entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	La sous-destination **« centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	La sous-destination **« cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

ARTICLE 17 – MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

Paragraphe concernée du règlement écrit	Domaine concerné
I. Paragraphe 1 et 2	Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions
I. Paragraphe 3	Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale
II. Paragraphe 1	Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions
II. Paragraphe 2	Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction
II. Paragraphe 3	Du traitement des espaces extérieurs
II. Paragraphe 4	Des exigences en matière de stationnement
III. Paragraphe 1	Des obligations en matière de desserte les voies et emprises publiques
III. Paragraphe 2	Des obligations en matière de desserte par les réseaux

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU** telles que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 18 – APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non-conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE U

Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UA** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes du village ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UZ** correspond à un secteur où sont présent uniquement des activités économiques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UA, UB, UE ET UZ - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et / ou sous-destinations interdites :	UA	UB	UE	UZ
Destination : « habitation »			X	
Destination « Les commerces de gros »	X	X		
Destination « industrielle »	X	X		
Destination « entrepôt »	X	X		

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour plus de détails sur les destinations et sous-destination, il convient de se référer aux pages 14 à 15.

UA, UB, UE ET UZ - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits dans toute la zone U :

1. Les nouveaux commerces et nouvelles activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente ;
2. **Tout changement de destination sur les rez-de-chaussée commerçants, commerces et activités de services figurant au plan de zonage** conformément à l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. L'activité devra être maintenu ou éventuellement transformé en équipement d'intérêt collectif et services publics

1. Les bâtiments qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement du secteur (nuisances olfactives, bruits, trépidations).
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés aériens.
4. Les habitations légères de loisirs (HLL).
5. Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les dépôts de toute natures à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois).
7. Les antennes-relais ;
8. Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

2.2. Sont interdits dans toute le secteur UZ :

1. Les bâtiments à usage d'habitation sauf s'ils sont accolées aux bâtiments d'activités.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé.

Généralités :

1. Toutes les nouvelles constructions, toutes les nouvelles extensions, toutes les nouvelles annexes dans la limite des occupations du sol autorisé ;
2. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
3. Les extensions des commerces et activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente à la date d'approbation du PLU. Les extensions seront limitées à 10% de la surface de vente actuelle ;

4. Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe 2.2 et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...) ;
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation du secteur ;
6. 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 ;
7. Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ;
8. Les constructions à usage commerciale, artisanale ou industrielle à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ;
9. Les constructions de type modulaire non visible depuis l'espace public, qui bénéficie d'un aspect extérieur qualitatif avec un habillage soignée ou un bardage et sous réserve qu'il bénéficie d'un traitement paysager. **Les habillages ou bardages seront dans les teintes de beige ou marron.**
10. Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être couvert et d'être :
    - Lié à une activité existante ;
    - Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ;
    - Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ;
    - Ou lié à un chantier.
11. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
12. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve :
    - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur ;
    - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Concernant la trame de jardins identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ces espaces sont protégés, cependant des exceptions sont autorisés :

1. Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
2. Les piscines découvertes ou non ;
3. Les autres annexes d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
4. Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m² d'emprise au sol ;
5. L'aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...). Les plantations devront correspondre à la palette végétale détaille dans le chapitre 9 ;
6. Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ;

Ces constructions et aménagements devront être conçus en prenant en compte la végétation en place et en recherchant le maintien du plus grand nombre d'arbres possible en considération de leur intérêt et état sanitaire. Les arbres qui seraient supprimés seront remplacés par des plantations équivalentes à réaliser sur l'unité foncière conformément à la palette végétale détaille dans le chapitre 9.

Sont autorisé dans le secteur UZ :

Les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être accolés aux bâtiments d'activités professionnels.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :

1. Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Dans l'ensemble de la zone, les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (exemple : aménagement de l'hydraulique), ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...).

UA, UB, UE ET UZ - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

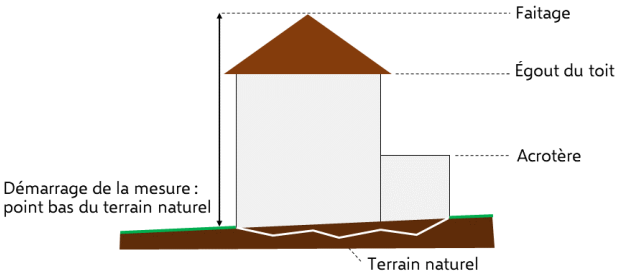
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA, UB, UE ET UZ - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.



De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur des constructions :

	UA	UB	UE	UZ
Les bâtiments professionnels sont limités à **9 mètres maximum** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X		
Les bâtiments professionnels sont limités à **7 mètres maximum** au faitage ou au sommet de l'acrotère				X
Les constructions à usage d'habitation sont limitées **9 mètres** au faitage ou à **6 mètres** au sommet de l'acrotère	X	X		X
Les abris de jardin sont limités **4 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X		X
Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont **limitées à 7 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X	X	X
Les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général sont limitées **9 mètres** au faitage ou à **6 mètres** au sommet de l'acrotère			X	

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. **Les opérations ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme doivent quand même respecter les règles du PLU.**

2.2. Les constructions et installations doivent observées un recul minimal de :

	UA	UB	UE	UZ
À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées	X			X
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	X		X
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement		X		X

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituants des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Aux constructions existantes ne respectant pas la règle et leurs extensions.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, il pourra être autorisé des implantations :

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit à l'identique de son implantation avant démolition.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle s'applique aussi bien aux constructions et aux installations. Les opérations ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme doivent quand même respecter les règles du PLU.

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

	UA	UB	UE	UZ
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X		X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	X		X
Les constructions de piscines **(en sont exclues les margelles)** doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.	X	X		X
Les constructions des autres annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords	X	X		X

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

L'implantation est mesurée en tout point de la construction. En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	UA	UB	UE	UZ
Si la parcelle est inférieure à 250 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est **limitée à 70%.**	X	X		
Au-delà de 251 m² l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est **limitée à 50%.**	X	X		
L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est **limitée à 60%**	X	X		X

UA, UB, UE ET UZ - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.2. Réhabilitations / rénovations

Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère. **La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes** (vérandas...), **les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures** (bandeaux, corniches...) **et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle**. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

1.3. Travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés sur le plan de zonage

Tout projet d'aménagement d'extension ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions identifiés sur le plan de zonage devront être réalisé de manière à assurer la préservation et la mise en valeur les caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, chartils, chasse-roues, angles bâtis...).

1.4. Extension des constructions - Garages et annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

1.5. Toitures

Les couvertures des toitures couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. La réfection de toiture se fera dans les teintes initialement présentes avant travaux (rouge, brun, ardoise).

Dans le secteur UB : les matériaux de couverture seront dans les teintes de terre cuite, de zinc, ou schiste / ardoise. Les toitures en bac acier sont interdites pour les bâtiments d'habitation sauf pour les abris de jardin. Dans le cas d'une toiture en bac acier, ils devront avoir un aspect de tuiles.

Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le secteur UA, à condition que l'ensemble du pan de toiture soit recouvert par des dispositifs photovoltaïques.
- Dans le secteur UB, ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrés dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent.

1.6. Façade

Les bardages en tôles ou métalliques sont interdits. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Dans le secteur UA, la couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. La hauteur des ouvertures en façade sur rue doit être supérieure à leur largeur, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en « œil de bœuf » ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux, ... qui pourront avoir des proportions différentes.

Dans le secteur UB, pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

Concernant les travaux sur les constructions existantes, l'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, ...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.

Volets roulants : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade, sous réserve de sa bonne intégration visuelle, dissimulée derrière un lambrequin peint.

- Dans le secteur UA, il est recommandé de laisser les volets battants même en cas d'installation de volets roulants. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante (volets battants...). Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.
- Concernant les travaux sur les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

1.7. Teintes

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes.

1.8. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics

Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'une activité commerciale ou artisanale, une recherche architecturale devra être mené en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain.

1.9. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou sur façades des limites séparatives latérales, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.

1.10. Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines.

La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…).**

	UA	UB	UE	UZ
Les clôtures sur la voie publique en grillage souple ou rigide ne sont pas autorisées.	X			
Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle en grillage souple ou rigide sont autorisées.	X	X	X	X
Les clôtures pourront être constituées de grilles. Le tout ne devra pas dépasser **2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel**	X			
Les murs existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique	X			
La clôture sur voie publique pourra être constituée par un mur plein surmonté de tuiles de protection. Le tout ne devra pas dépasser **2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Il faudra dans ce cas utiliser des matériaux et des teintes présentes dans le secteur UA.**	X			
La clôture sur voie publique pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (**0,8 mètre de haut maximum**) surmontée de grilles. Le tout ne devra pas dépasser **1,8 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel.** Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.	X	X	X	X
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Elles pourront, éventuellement, **être doublées par des grillages**. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de **2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel.**		X	X	X

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement.

Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) **est à réaliser.**

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 4 : Stationnement

4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. **Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

Les parc de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés (ex. noues, haies, arbres, etc.) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de **contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales**, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des **conditions économiquement acceptables** du fait de contraintes techniques.

4.2. Normes de stationnement automobile minimal

4.2.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est définit comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire ;

4.2.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

	UA	UB	UE	UZ
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 150 m².	X	X		X
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 150 m².	X	X		X
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X	X		X

4.3. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une superficie minimale de 1,75 m² par logement avec une superficie minimale de 4 m² ;
- Pour les immeubles de bureaux ou économiques (ex. artisanat), l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher (1 place fait 1,75 m²).

4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

4.5. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.

4.6. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

UA, UB, UE ET UZ - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

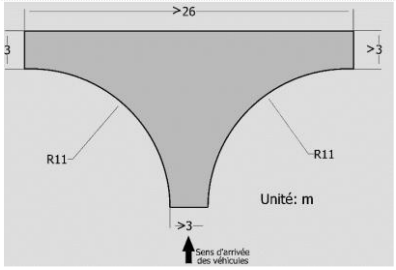
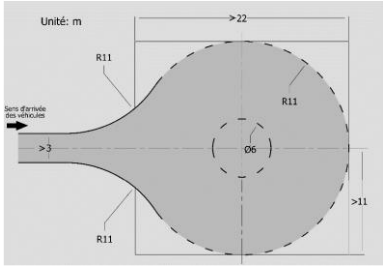
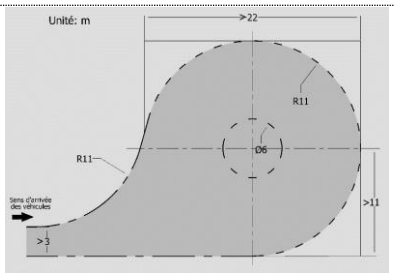
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres	
Aire de retournement en « T »	
Aire de retournement en raquette axée	
Aire de retournement en raquette désaxée	

1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

La création des voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) **de plus de 20 mètres sont interdites.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

UA, UB, UE et UZ - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. 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. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU

Les secteurs de la zone à urbaniser (AU) est sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit :

- Du secteur **1AU** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Du secteur **1AUA** couvre les extensions urbaines destinées à accueillir seulement des constructions à vocation agricole et viticole ;
- Du secteur **1AUE** couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Du secteur **1AUZ** couvre les extensions urbaines destinées à recevoir des constructions économiques de type artisanal sans fonction de vente directe ;

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Liste des destinations et / ou sous-destinations interdites :	1AU	1AUA	1AUE	1AUZ
Destination : « habitation »		X	X	X
Destination « Les commerces de gros »	X	X	X	
Destination « industrielle »	X	X	X	
Destination « entrepôt »	X	X		

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits dans tous les secteurs 1AU, 1AUA, 1AUE et 1AUZ :

1. Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés aériens.
4. Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les constructions de type modulaire.
6. Les habitations légères de loisirs (HLL).
7. Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur,
8. Les dépôts de toute natures à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ;
9. Les antennes-relais ;

2.2. Sont interdits dans tout le secteur 1AUE :

1. Les bâtiments autres que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou lié à l'éco pâturage

2.3. Sont interdits dans tout le secteur 1AUZ :

1. Les bâtiments autres que les constructions et installations destinées à des activités artisanales sans activité de vente directe à la clientèle ;
2. Les commerces et activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente ;

2.4. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé.

Généralités :

1. 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation du secteur.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Sont autorisés dans le secteur 1AUA :

1. Les bâtiments liés à une activité agricole, viticole ou des prestations de services ;
2. Les commerces et activités de services supérieur à 300 m² de surface de vente ;

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :

1. Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Dans l'ensemble de la zone, les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (exemple : aménagement de l'hydraulique), ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...).

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Lors d'une opération portant sur au moins 50 logements, ou sur un programme de logements excédant 5 500 m² (ex : 50 x 110 m² ou 69 x 80 m²) de surface de plancher réservé à l'habitation, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 10% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Lors d'une opération portant sur au moins 70 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, commerces, services (ex. co-working, etc.).

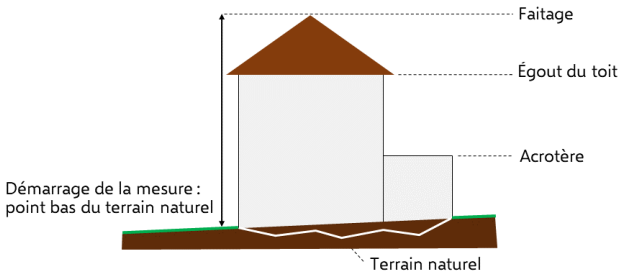
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.



De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur des constructions :

	1AU	1AUA	1AUE	1AUZ
Les bâtiments professionnels sont limités à **7 mètres maximum** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X		X
Les constructions d'habitation **individuel (ex. maison individuel ou habitat individuel groupé)** sont limitées 9 mètres au faitage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère ;	X			
Les constructions d'habitation **collective (ex. résidence, appartements, etc.)** sont limitées 12 mètres au faitage ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère ;	X			
Les abris de jardin sont limités **4 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X			
Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont **limitées à 5,5 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X	X		X

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Les constructions et installations doivent observées un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

	1AU	1AUA	1AUE	1AUZ
Implantation sur au moins une limite séparative	X	X		X
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres		X		X
Les constructions de piscines **(en sont exclues les margelles)** doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 3 mètres.	X			
Les constructions des autres annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords	X			X

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

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

	1AU	1AUA	1AUE	1AUZ
La parcelle est inférieure à 250 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 70%.	X			
Au-delà de 251 m² l'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est **limitée à 50%.**	X			
L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%	X			X

4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci pourront déroger aux règles d'emprise maximale.

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.2. Extension des constructions - Garages et annexes

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

1.3. Toitures

Les couvertures des toitures couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les matériaux de couverture seront en tuiles de terre cuite, en zinc, en ardoise ou en matériaux ayant le même aspect extérieur. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales.

Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrés dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent.

1.4. Façade

Les bardages en tôles ou métalliques sont interdits. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

Volets roulants : Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou sur façades des limites séparatives latérales, **sauf impossibilité technique justifiée.** Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.

1.7. Clôtures

Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. **La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

	1AU	1AUA	1AUE	1AUZ
Les clôtures sur la voie publique en grillage rigide ne sont pas autorisées. Ceux en grillages souples sont interdits.	X	X	X	X
Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle en grillage souple ou rigide sont autorisées.	X	X	X	X
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.	X	X	X	X
La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (0,8 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.	X	X	X	X

1.8. Collecte sélective des déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 appartements) devra prévoir un local ou un emplacement sur la parcelle, destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets et accessibles depuis la voie ou les emprises publiques. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion et en dehors des espaces publics.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc. Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement.

Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) est à réaliser.

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé en zone 1AU et 15% en zone 1AUZ. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. **Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

Les parc de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés (ex. noues, haies, arbres, etc.) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de **contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales**, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des **conditions économiquement acceptables** du fait de contraintes techniques.

4.2. Normes de stationnement automobile minimal :

	1AU	1AUA	1AUE	1AUZ
1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m² de surface de plancher	X			
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m².	X			
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 150 m².	X			
1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État)	X			

4.3. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (conformément à l'article L 151-30 CU)

Pour les constructions neuves (hors rénovation), les exigences minimales sont les suivantes :

- Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une superficie minimale de 1,75 m² par logement avec une superficie minimale de 4 m² ;
- Pour les immeubles de bureaux ou économiques (ex. artisanat), l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher (1 place fait 1,75 m²).

4.4. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

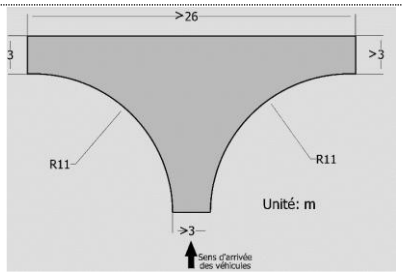
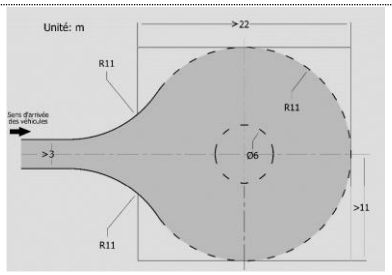
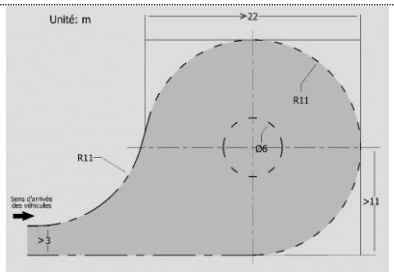
1.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres	
Aire de retournement en « T »	
Aire de retournement en raquette axée	
Aire de retournement en raquette désaxée	

1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

La création des voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) **de plus de 20 mètres sont interdites.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

1AU, 1AUA, 1AUE ET 1AUZ - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A

Les secteurs de la zone agricole sont délimités aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.
- Le secteur **Ap** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains. Ce secteur est intéressant pour la préservation des points de vue sur le village et ses monuments historiques, aucune construction hormis les équipements publics peuvent être autorisées.
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.

Dans le secteur Av, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne tranche 2 approuvé le 5 mars 2014, il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A, Ap et Av - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe non règlementé.

A, Ap et Av - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.2. Sont interdits dans le secteur Ap :

1. Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
2. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc.
3. Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Sont autorisés, dans tout le secteur A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
4. 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.
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Sont autorisés, dans le secteur Ap :

1. Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
4. Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaire à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les

affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisés, dans le secteur Av :

1. Uniquement les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisé par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
2. Dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les constructions autorisées dans le règlement du PLU, déblais, remblais, travaux et installations autorisées **sous réserve de respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain**

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
4. Les antennes-relais inférieures à 12 mètres sous réserve d'avoir un traitement paysager ;

A, Ap et Av - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Paragraphe non règlementé.

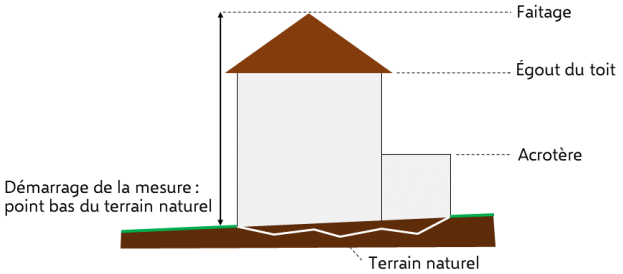
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A, Ap et Av - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb,** le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).



1.2 La hauteur des constructions :

	A	Ap	Av
Les bâtiments professionnels sont limités à **7 mètres maximum** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X		
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à **6 mètres maximum** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X		
Les abris de jardins sont limités **3 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X		
Les autres annexes et garages à usage d'habitation (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont **limités à 4 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère	X		
Les antennes doivent être inférieures à 12 mètres de hauteur en tout point	X	X	X

La hauteur maximale **n'est pas règlementée** :

- Pour le secteur Ap et Av où aucune construction ne peut avoir lieu ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général autres que les antennes ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ;
- Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;

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

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	A	Ap	Av
L'emprise au sol des extensions à usage d'habitation est **limitée à 30%** de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.	X		
L'emprise au sol des abris de jardin est **limitée à 20 m²** sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.	X		
L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est **limitée à 30 m².** Une seule annexe sera autorisée par parcelle.	X		
L'emprise au sol des autres constructions n'est pas règlementée.	X	X	X

A, Ap et Av - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.2 Façade

La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable.

1.3. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture avec ou sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrée dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent.

Les centrales solaires au sols de type agrivoltaïque sont interdits.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée.**

1.6. Clôtures sur les voies publiques

Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. **La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson…).**

	A	Ap	Av
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, **être doublées par des grillages**. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de **2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel.**	X		
La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (**0,8 mètre de haut maximum**) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser **2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.** Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.	X		
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche **la construction de nouveaux murs pleins est interdite** sauf dans le cadre de mus bahuts surmontés de grilles.	X		
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	X	X

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

A, Ap et Av - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement.

Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...) est à réaliser.

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

A, Ap et Av - Paragraphe 4 : Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

A, Ap et Av - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

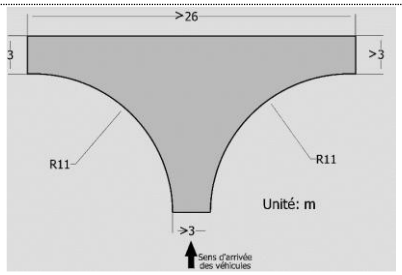
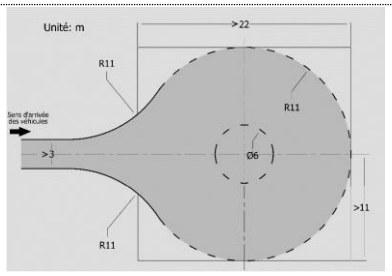
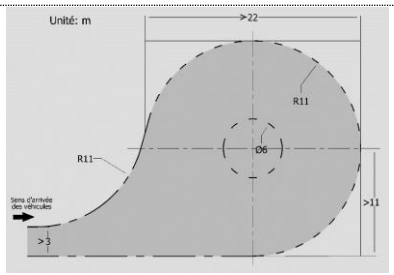
1.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres	
Aire de retournement en « T »	
Aire de retournement en raquette axée	
Aire de retournement en raquette désaxée	

1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

A, AP ET AV - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

À l'intérieur du secteur Av sont recensées des **zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain**. A ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N

Les secteurs de la zone naturelle sont délimités aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.
- STECAL – Le secteur **NL** couvre une zone naturelle dite de loisirs et d'hébergement touristique.
- Le secteur **Np** couvre la zone naturelle dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée en raison des vues intéressantes sur le village et les coteaux viticoles

Dans le secteur Np, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel de Glissement de Terrain (PPRNGT) de la Côte d'Île de France dans le secteur de la Vallée de la Marne tranche 2 approuvé le 5 mars 2014, il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions du PPRNGT.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non règlementé.

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2.1. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.2. Sont interdits dans le secteur Np :

1. Les constructions et installations nécessaires à **l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
2. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc.
3. Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.
4. Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.
5. Tous travaux, aménagements, occupations et utilisation du sol susceptibles de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides à savoir :
   - Les comblements, affouillements et exhaussements,
   - Les nouveaux drainages,
   - Les dépôts de toute nature,
   - La création de plans d'eau artificiels,
   - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone,
   - L'imperméabilisation des sols.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Sont autorisés, dans tout le secteur N :

1. Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
2. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe, de débordement d'un cours d'eau ou de glissement de terrain ;
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
4. 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.

Concernant les bâtiments à usage de loisirs, sont admis en secteur NL :

1. Les constructions liées à l'hébergement touristique limités à 250 m² de surface de plancher cumulé ;
2. Les abris de jardin limités à 30 m² de surface de plancher. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle ;
3. Les piscines, à condition :
   - D'être liée à une construction d'habitation existante ;
   - D'être implantées à une distance maximale de 55 mètres de la construction d'habitation existante en zone UB ;
   - Qu'une seule piscine soit autorisée par parcelle.

Sont autorisés, dans tout le secteur Np :

1. Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les antennes-relais inférieures à 12 mètres sous réserve d'avoir un traitement paysager ;

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Paragraphe non règlementé.

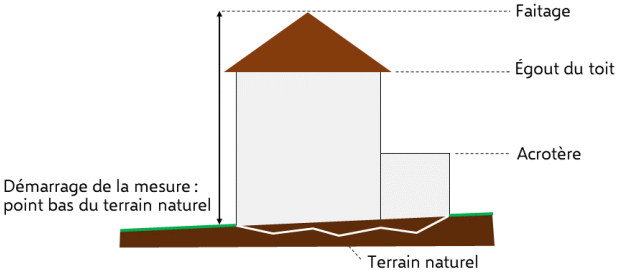
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.



De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur des constructions :

	N	NL	Np
Les hébergements touristiques sont limités à **5 mètres** de hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère		X	
Les bâtiments professionnels sont limités à **7 mètres maximum** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X		
Les abris de jardins sont limités **4 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère		X	
Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limitées à **4 mètres** au faitage ou au sommet de l'acrotère		X	

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publique ou privée, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres.
- Les abris de jardins peuvent s'implanter à 1 mètre de la limite séparative
- Dans tous les autres cas, les constructions principales observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres

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

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	N	NL	Np
L'emprise au sol cumulé des constructions liées à l'hébergement touristique est limitée à 250 m²		X	
L'emprise au sol des abris de jardin est **limitée à 30 m²** sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.		X	
L'emprise au sol des autres annexes et garages des constructions à usage d'habitation est **limitée à 30 m².** Une seule annexe sera autorisée par parcelle.		X	
L'emprise au sol des autres constructions n'est pas règlementée.	X		X

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveaux et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop important par rapport au terrain naturel.

1.2 Façade

La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable.

1.3. Toitures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Systèmes photovoltaïques ou solaire thermique : Les dispositifs de production d'électricité ou d'eau chaude (notamment les panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques) sont autorisés sous réserve d'être implantés sur des pans de toiture sans châssis de toit et de respecter les prescriptions suivantes : ils sont de couleur sombre et se rapprochant de la teinte de la toiture (ou noire pour les bâtiments neutres), et encastrée dans la toiture, positionnés dans la partie basse, limités à la moitié inférieure du pan de toiture et alignés avec les fenêtres de la construction quand elles existent.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité permettant de garantir une isolation plus performante.

1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée.**

1.6. Clôtures sur les voies publiques

Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. **La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. **Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).**

	N	NL	Np
Les clôtures pourront être constituées par des haies. Dans ce cas, les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit. Elles pourront, éventuellement, **être doublées par des grillages**. La hauteur maximale des clôtures formées de grillages est de **2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.**	X	X	
La clôture pourra être constituée par un mur bahut en pierre naturelle ou enduit (**0,8 mètre de haut maximum**) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser **2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.** Si le mur bahut n'est pas en pierre locale ou de brique, la maçonnerie sera recouverte d'un enduit adapté à son environnement.	X	X	
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche **la construction de nouveaux murs pleins est interdite** sauf dans le cadre de mus bahuts surmontés de grilles.	X	X	
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	X	X

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit, inspiré notamment du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées à la fin du règlement.

Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, dont le terrain d'assiette est mitoyen de la zone agricole, d'un terrain planté en vigne ou cultivé, un traitement paysager aux abords de la ou des limites séparatives concernées, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant, d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers…) est à réaliser.

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

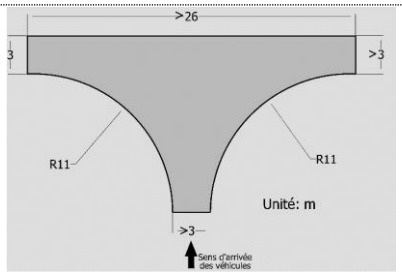
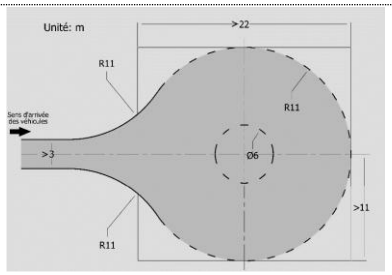
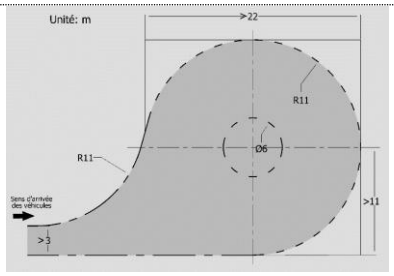
1.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres	
Aire de retournement en « T »	
Aire de retournement en raquette axée	
Aire de retournement en raquette désaxée	

1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

La création des voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) **de plus de 20 mètres sont interdites.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

N, NL ET NP - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

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.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

À l'intérieur du secteur Np sont recensées des **zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain**. A ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. **En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol),** les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU.

n°	désignation	bénéficiaire	Superficie approchée (en m²)
1	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	777
2	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	3 776
3	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique et réalisation d'une aire de retournement)	Commune de Bouzy	4 556
4	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique et réalisation d'une aire de retournement)	Commune de Bouzy	6 106
5	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	521
6	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	579

n°	désignation	bénéficiaire	Superficie approchée (en m²)
7	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 041
8	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	944
9	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 407
10	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	120
11	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	85
12	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un fossé aérien pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	515
13	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage hydraulique de type bassin de rétention)	Commune de Bouzy	3 471
14	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (création d'un cheminement piéton entre le lotissement de la Rue du Moulin et celui des Tartelettes)	Commune de Bouzy	107
15	Création d'un équipement public (extension de la zone de stationnement autour du complexe Relais Sport Santé Nature)	Commune de Bouzy	836
16	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (aménagement d'un ouvrage pour la gestion de l'hydraulique du vignoble)	Commune de Bouzy	1 659
17	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (élargissement du carrefour pour permettre le demi-tour des poids lourds)	Commune de Bouzy	305
18	Création d'un ouvrage public d'intérêt général (élargissement du carrefour pour permettre le demi-tour des poids lourds)	Commune de Bouzy	473

DÉCLARATION PRÉALABLE POUR L'ÉDIFICATION DE CLÔTURES

Conformément à l'article R 421-12 et R 421-28 du code de l'urbanisme, la commune compétente en la matière a délibéré le 13 mars 2021 pour **imposer la déclaration préalable pour l'édification de clôture**, y compris en dehors des périmètres des abords des monuments historiques, **à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.** Il est précisé qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures : les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

RAPPELS DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont réglementées par les articles 675 à 679 du code civil s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).



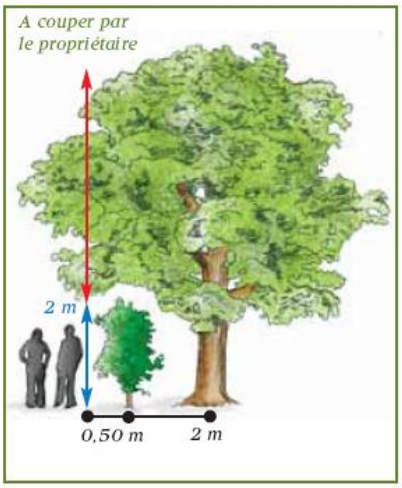
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

Le Code civil (article 671) impose que les plantations de basse tige (ne dépassant pas 2 m) soient implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété.

Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



CLÔTURES FAVORABLES AU PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

[Article « Je favorise la circulation de la faune sauvage » sur www.lpo.fr

Les activités humaines et les infrastructures qui en découlent tels que les bâtiments et la voirie, morcellent le territoire, fragmentent voire détruisent les milieux, rendant plus difficile la vie et la circulation de la faune sauvage. A plus petite échelle aussi, la question se pose, et précisément dans nos jardins. Nos jardins sont trop souvent cloisonnés. Les cloisons qui les séparent sont des barrières infranchissables pour la faune sauvage terrestre (hérissons, crapauds, tritons, salamandres, cloportes, etc.). Le passage d'un jardin à un autre devient impossible à cause des murs qui séparent le terrain de celui du voisin, ou encore du portail trop bas, des mailles de grillage trop étroites, … Hérissons, crapauds et bien d'autres voient leurs territoires se réduire alors que leurs vies-mêmes dépendent de leurs habitats et de leur circulation au sein de leurs habitats. Ils se déplacent pour se nourrir, élever leurs petits, trouver l'endroit le plus propice à leur reproduction ou à leur hibernation. Leurs déplacements sont vitaux ! Par exemple, le hérisson parcourt entre 3 et 4 km chaque nuit ! **Les jardins, parcs et terrains sont aussi l'habitat de la faune et la flore sauvages, cohabitons !**

Relions nos jardins

Nous avons pris l'habitude de cloisonner nos jardins mais par quelques gestes simples, nous pouvons **les reconnecter entre eux**. Faites le tour de votre jardin et identifier les endroits où vous pouvez le décloisonner :

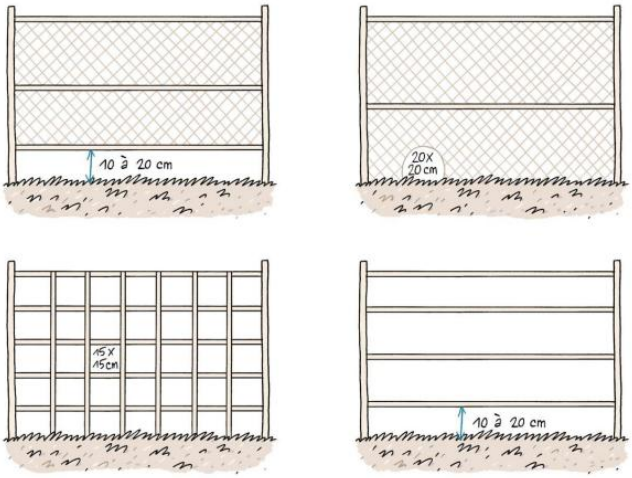
- Plutôt qu'une palissade, un grillage ou encore un mur qui sont des obstacles qui entravent voire empêchent tout simplement la circulation de la faune, plantez une **haie champêtre diversifiée** (non pas une haie d'une seule espèce mais avec des espèces variées et locales telles que l'aubépine, le noisetier, la viorne, le sureau, etc.). Vous ferez d'une pierre deux coups en permettant à la faune de circuler et en lui apportant le gîte et le couvert.
- Vous pouvez **agrandir les mailles de votre grillage à hauteur du sol** pour y créer des petits « passages à faune » (de 15 x 15 cm) en prenant soin de recourber les tiges de fer pour qu'aucun animal ne se blesse ou encore créer un passage dans votre palissade en bois.
- Si votre jardin est entouré de murs et qu'il vous est impossible d'y créer un passage ou de le déconstruire (après tout, c'est possible aussi !), **rehaussez vos portes et portails de jardin** pour y laisser passer les petits mammifères (toujours à 15 cm de hauteur).
- Lors de la taille des arbres (si vous voulez à tout prix tailler, c'est uniquement en hiver que vous pouvez le faire !), pensez aux écureuils roux et **laissez une branche s'échapper vers l'arbre** des voisins, avec leur accord . Ces voltigeurs hors pair, pourront ainsi se déplacer plus facilement et échapper à leurs prédateurs au sol.



Passage pour hérissons © Danièle et Pierre Cousin / LPO

- Si chaque voisin, chaque entreprise, chaque parc public offre la possibilité à la faune sauvage de circuler librement, **chacun participe ainsi à la construction d'un réseau de continuités écologiques terrestres**, c'est-à-dire d'**une mosaïque de milieux préservés**. Un dernier conseil : En dehors de chez nous, **sur la route, soyons vigilants et levons le pied** : de nombreux animaux sont contraints « d'emprunter » nos voiries pour circuler d'un milieu à un autre et énormément sont écrasés chaque année : ce n'est pas le chevreuil qui traverse la route mais la route qui traverse la forêt !

Autres exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement





On peut rehausser l'entièreté de la clôture de 10cm pour laisser un passage sur toute sa longueur – © Bruxelles Environnement

ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. **Aucunes routes à Bouzy ne sont concernées**.

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et règlementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1er août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R 104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.

Article R 104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article L. 414-4 du Code de l'Environnement :

I. Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III. Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de

déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'État.

IV bis. Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V. Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI. L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII. Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

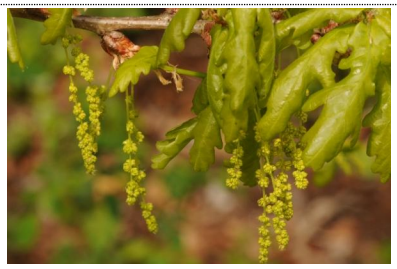
VIII. Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

La commune n'a pas souhaité obliger la plantation de certaines essences régionales, mais souhaite communiquer sur une liste d'essences à privilégier.

Exemple d'essences régionales (arbres et arbustes)

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIR	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
Sorbus aria	**Alisier blanc** Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-20			+		
Sorbus torminalis	**Alisier torminal** Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-20			++	Milieu et haut de talus	
Alnus glutinosa	**Aulne glutineux** Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+		Pied	
Betula pendula roth	**Bouleau verruqueux** Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+	++	Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
Carpinus betulus	**Charme commun** Claire Sutter, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-25	++	++	++		
Quercus robur	**Chêne pédonculé** Françoise Carle, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-35			++	Haut de talus	
Quercus petraea	**Chêne sessile** Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-40			++		
Acer campestre	**Érable Champêtre** Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	++	Milieu et haut de talus	
Fagus sylvatica	**Hêtre** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	30-40	++		++		
Prunus avium	**Cerisier des Bois / Merisier** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	15-30			++	Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
Pyrus pyraster	**Poirier sauvage** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	8-20			++	Milieu et haut de talus	
Malus sylvestris	**Pommier commun** Annick Larbouillat, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	+	Milieu et haut de talus	
Salix alba	**Saule blanc** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-25			+	Pied	
Salix caprea	**Saule Marsault** Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-18	+	+	+	Pied	
Sorbus aucuparia	**Sorbier des oiseleurs** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-15	+	+	+		
Tilio cordata	**Tilleul des bois** Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-30		+	++	Haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
Crataegus laevigata	**Aubépine épineuse** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++			Milieu et haut de talus	
Crataegus monogyna	**Aubépine monogyne** Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++			Milieu et haut de talus	
Lonicera xylosteum	**Camérisier des haies** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-2	+				
Prunus mahaleb	**Cerisier de Sainte Lucie** Andrine Faure, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-12	++	++			
Cornus mas	**Cornouiller mâle** John De Vos, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+			
Cornus sanguinea	**Cornouiller sanguin** Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+		Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
Rosa canina	**Églantier** Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++			Haut de talus	
Euonymus europaeus	**Fusain d'Europe** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-6	++			Milieu et haut de talus	
Juniperus communis	**Genévrier commun** Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-9					
Hedera helix	**Lierre** Alluine, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-30	+		Liane	Rôle épurateur des eaux	
Mespilus germanica	**Néflier commun** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-9					
Rhamnus cathartica	**Nerprun purgatif** Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++				

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
Corylus avellana	**Noisetier** Gilles SALAMA, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	++		Milieu et haut de talus	
Prunus spinosa	**Prunellier** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-5	++			Milieu et haut de talus	
Sambucus nigra	**Sureau noir** Catherine Primard, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-10	++	++		Haut de talus	
Ligustrum vulgare	**Troëne commun** Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++	+		Milieu et haut de talus	
Viburnum lantana	**Viorne lantane** Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-3	++			Milieu et haut de talus	
Viburnum opulus	**Viorne obier** Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++			Milieu et haut de talus	

Information sur les plantes vivaces, arbres et arbustes mellifères

La plantation de ces espèces permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres polinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction. Cette liste n'est pas exhaustive.

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
Acer campestre	**Érable Champêtre** Type : arbres et arbustes Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Achillea millefolium	**Achillée millefeuille** Type : plantes vivaces Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Aquilegia vulgaris	**Ancolie vulgaire** Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Betula pendula roth	**Bouleau verruqueux** Type : arbres et arbustes Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Centaurea nigra	**Centaurée noire** Type : plantes vivaces Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Centranthus ruber	**Valériane rouge** Type : plantes vivaces Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION

Digitalis purpurea	**Digitale pourpre** Type : plantes vivaces Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Echium vulgare	**Vipérine commune** Type : plantes annuelles Florent Beck, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Knautia arvensis	**Knautie des champs** Type : plantes vivaces Daniel Wahl, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Leucanthemum	**Reine marguerite** Type : plantes annuelles Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Lotus corniculatus	**Lotier corniculé** Type : plantes vivaces Christian Fonsanou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Prunus avium	**Cerisier des Bois / Merisier** Type : arbres et arbustes Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
Quercus robur	**Chêne pédonculé** Type : arbres et arbustes Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Salvia verticillata	**Sauge verticillée** Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Silene dioïca	**Compagnon rouge** Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Sorbus torminalis	**Alisier torminal** Type : arbres et arbustes Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
Tilio cordata mill	**Tilleul des bois** Type : arbres et arbustes Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

Espèces exotiques envahissantes (EEE)

La commune a souhaité bon d'informer les pétitionnaires sur **la liste des espèces exotiques envahissantes. Il est interdit de planter les espèces exotiques envahissantes listées dans le règlement européen Règlement d'exécution (UE) 2025/1422 à la fin du règlement**. La liste est passée de 88 espèces en 2022 à 114 espèces selon la mise à jour du 17 juillet 2025, et entre en vigueur vingt jours après sa publication conformément au règlement UE 1143/2014. Règlement d'exécution (UE) 2025/1422 : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202501422

CHAPITRE 10 – DÉFINITION

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires. Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence. Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

1. ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

2. BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

2. COMMERCES

Cette définition résulte du Scot pour réglementer l'évolution des commerces. Sont considérés comme des commerces : les commerces de détail, les commerces de gros, les cinémas, les points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production.
Ne sont pas concernés : les activités artisanales ou commerciales de vente de biens et de services, les activités artisanales avec showroom (pas plus de 30% de la surface de plancher), la restauration, le débit de boisson, les commerces de gros sans activité significative de commerce de détail, les activités de service avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier, les pharmacies, les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

4. CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

5. CONSTRUCTIONS DE TYPE MODULAIRE

A la différence des habitations légères de loisirs, certaines constructions modulaires ont un usage permanent (non temporaire ou saisonnier) malgré le fait qu'elle soit transportable.

6. CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

7. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol. L'emprise au sol est limitée pour garantir l'infiltration des eaux pluviales, mais aussi garantir un espace nécessaire pour réaliser un système d'assainissement individuel aux normes.

8. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

9. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

10. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

11. Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R 111-37 du code de l'urbanisme).

12. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

13. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

14. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

15. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

16. Surface de plancher

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - qui entre en vigueur le 1er mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1er mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de< mesure de référence pour :

- Le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- La fiscalité de l'urbanisme ;
- La définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- La détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils. La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1er mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

La surface de plancher (CROQUIS 1) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 112-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L. 111-14 depuis le 1er janvier 2016) : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

Article R. 112-2 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article R. 111-22 depuis le 1er janvier 2016) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

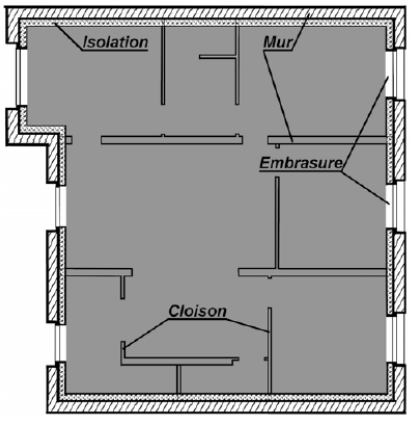
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme

Croquis 1



Croquis 13

