

Commune de
Saint-Martin-d'Ablois

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/02/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Saint-Martin-d'Ablois,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 05/12/2013
APPROUVÉ LE : 21/02/2018

Etude réalisée par :



Agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Ouest Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Ouest Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	45

DISPOSITIONS GENERALES

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

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Martin-d'Ablois.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles : L. 111-6-2, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21, R. 111-50 et R. 111-50-1 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L111-6-2 : Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à 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 ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Article R.111-50 : Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

Article R. 111-50-1 : La délibération par laquelle, en application du troisième alinéa de l'article L. 111-6-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions du premier alinéa de cet article ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles R. 123-20-2 et R. 123-25.

Article R. 431-18-1 : Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

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

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

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

Article R. 111-21 : Le 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.

3. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).
2. Article R. 421-18 : **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

4. PERMIS DE DEMOLIR

Au titre des articles L 421-3 et R 421-26 à 29, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

- 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.

Le PLU comporte quatre zones urbaines :

- ✓ la zone **UA** (centre ancien) qui comprend un sous secteur dans lequel la hauteur des constructions est limitée (UAa) ;

- ✓ la zone **UB** (zone agglomérée récente),
- ✓ la zone **UY** (zone d'activités),
- ✓ la zone **US** (zone d'équipements publics),
- ✓ la zone **UT** (zone touristique)

- Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (=1AU).

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (=2AU).

Le PLU comporte 2 zones à urbaniser :

- **1 AU** : zone à urbaniser (court terme) destinée, principalement, à l'habitat,
- **2 AU** : zone à urbaniser (long terme) à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification du PLU.

- Les zones agricoles :

Les zones agricoles 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A comprend un secteur **Av**, secteur réservé à l'activité viticole et aux vignes.

- 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui

bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N comprend plusieurs sous secteurs :

- ✓ Un secteur Nj, secteur réservé aux jardins ;
- ✓ Un secteur Nx de protection du périmètre de captage ;
- ✓ Un secteur Nt, secteur à vocation touristique.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- ✓ - des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- ✓ - des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

6. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. C'est le noyau historique de Saint-Martin-d'Ablois. Elle peut accueillir des activités commerciales, artisanales ou viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel :

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation ;

Les démolitions sont soumises à autorisation ;

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception sauf pour les activités viticoles et vinicoles;
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation liées aux activités viticoles, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'accès sur une voie publique et une voie privée, seul l'accès sur une voie publique sera pris en compte ;

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

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

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 6 mètres d'emprise ;

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

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur ;

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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 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.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des annexes et dépendances qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction doit observer un recul égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage depuis le terrain naturel.

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère depuis le terrain naturel.

Pour les constructions ne respectant pas ces règles, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en oeuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Sont interdits :

- Les aspects de bardages métalliques brillants;
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

Les tons des murs et de toute menuiserie, huisserie, boiserie doivent être ceux des constructions anciennes de la zone.

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

Sur rue, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges.

Les nouveaux encadrements doivent être identiques à ceux du bâtiment existant. Les encadrements existants doivent être conservés.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façade.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 35° et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses, même accessibles, sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les couvertures d'aspect métal ou plastique sont interdites sauf pour les vérandas et les auvents.

Dans le cas d'une couverture en ardoise ou en tuile, celles-ci doivent être de couleur rouge flammée ou ardoise, à l'exception des panneaux solaires.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures existantes doivent être conservées ou reconstruites à l'identique.

Les nouvelles clôtures donnant sur la voie doivent être constituées :

- par un élément maçonné comportant ou non des ouvertures d'une hauteur maximum de 2 mètres ;
- par une grille ;
- par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ;

Elles doivent s'harmoniser en ton et en hauteur avec les clôtures existantes dans le secteur.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement.

Les places de stationnement existantes à l'intérieur des bâtiments doivent être conservées.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Il est exigé un arbre pour 150 m² de terrain libre de toute construction pour les parcelles privées.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel située en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

La zone UB peut accueillir les activités viticoles ainsi que des activités commerciales, artisanales compatibles avec l'habitat.

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation ;

Les démolitions sont soumises à autorisation ;

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf pour les activités viticoles et vinicoles ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation liées aux activités viticoles, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

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

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 8 mètres d'emprise ;

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

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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 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.

ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UB 11.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de sa hauteur. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Sont interdits :

- Les aspects de bardages métalliques brillants;
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

Sur rue, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

L'utilisation de matériaux d'aspect carreaux de verre sur la façade principale est interdite.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 30° et 45°. Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses, même accessibles, sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les toits-terrasses visibles depuis la rue auront l'obligation d'être végétalisés à hauteur de 60% de leurs surfaces.

Les couvertures d'aspect métal ou plastique sont interdites sauf pour les vérandas et les auvents.

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci doivent être de couleur rouge flammée ou ardoise, à l'exception des panneaux solaires.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'élément de liaison défini à l'article UB 6 sera constitué soit :

- d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures ;
- d'une grille ou un grillage ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement existantes à l'intérieur des bâtiments doivent être conservées.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est exigé un arbre pour 150 m² de terrain libre de toute construction.

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

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone :

La zone UY est une zone à vocation d'activités correspondant, en partie, au secteur de l'ancienne laiterie. Elle peut accueillir des activités viticoles ainsi que des activités commerciales, artisanales compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond à la partie agglomérée du village desservie par les réseaux et destinée aux constructions à usage d'activités.

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole, exceptées celles liées à l'activité viticole,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées à l'activité et sous condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UY 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Voirie :

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

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 9 mètres d'emprise.

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

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées industrielles : toute construction ou installation doit être desservie par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires doivent être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau. À défaut de branchement

possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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 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.

ARTICLE UY 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

L'extension dans le prolongement de façade est admise pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Cette hauteur peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques (silos, cheminées, antennes, prises d'air...).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés par leur nature à être recouverts ainsi que les matériaux qui par leur matière et leur couleur porteraient atteinte à l'unité architecturale et à la qualité des sites. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits. La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 15° ou être munies d'acrotères.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour tout projet d'aménagement d'ensemble, des stationnements publics doivent être harmonieusement répartis dans l'espace du projet.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

5% de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS maximum.

ARTICLE UY-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UY-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone :

La zone US est une zone d'équipements publics appartenant à la partie agglomérée du village desservie par les réseaux.

Elle ne peut accueillir que des équipements collectifs.

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE US 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient un usage de gardiennage.

ARTICLE US 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixé à 4 mètres.

Voirie :

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

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

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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 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.

ARTICLE US 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article US 11.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder un maximum de 18 mètres à l'égout de la toiture, ou 15 mètres en cas de toiture-terrasse, depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'élément de liaison (clôture) défini à l'article US 6 sera constitué soit :

- d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures ;
- par une grille ou un grillage ;
- par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE US 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour tout projet d'aménagement d'ensemble, des stationnements publics doivent être harmonieusement répartis dans l'espace du projet.

ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS maximum.

ARTICLE US-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE US-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone :

La zone UT est une zone à vocation touristique.

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations, commerce, hôtel-restaurant sont admis à condition d'être liés à une vocation touristique.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles aient un usage de gardiennage.

ARTICLE UT 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixé à 4 mètres.

Voirie :

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

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

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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 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.

ARTICLE UT 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50%

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère depuis le terrain naturel.

Dans le cadre de l'extension d'une construction existante la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment initial.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Sont interdits :

- Les aspects de bardages métalliques brillants;
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

Sur rue, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

L'utilisation de matériaux d'aspect carreaux de verre sur la façade principale est interdite.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 30° et 45°. Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses, même accessibles, sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les toits-terrasses visibles depuis la rue auront l'obligation d'être végétalisés à hauteur de 60% de leurs surfaces.

Les couvertures d'aspect métal ou plastique sont interdites sauf pour les vérandas et les auvents.

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci doivent être de couleur rouge flammée ou ardoise, à l'exception des panneaux solaires.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres et constitué :

- d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures ;
- d'une grille ou un grillage ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour tout projet d'aménagement d'ensemble, des stationnements publics doivent être harmonieusement répartis dans l'espace du projet.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UT-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UT-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, située « aux rochettes », destinée à l'extension sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Saint-Martin-d'Ablois.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation ;

Les démolitions sont soumises à autorisation ;

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes isolées ;
- Les constructions liées à l'activité agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les sous-sols.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation liées aux activités viticoles, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si :

- Elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation »,
- La conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

Voirie :

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

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 8 mètres d'emprise ;

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

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

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 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.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UB 11.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de sa hauteur. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings.

Sont interdits :

- Les bardages métalliques ;
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les couleurs soutenues sont autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.

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

Sur rue, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

L'utilisation de matériaux d'aspect carreaux de verre sur la façade principale est interdite.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente identique à la pente des toitures environnantes, cette pente devant être comprise entre 30° et 45°. Les pans coupés sont admis.

Les toits-terrasses, même accessibles, sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les toits-terrasses visibles depuis la rue auront l'obligation d'être végétalisés à hauteur de 60% de leurs surfaces.

Les couvertures d'aspect métal ou plastique sont interdites sauf pour les vérandas et les auvents.

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci doivent être de couleur rouge flammée ou ardoise, à l'exception des panneaux solaires.

Les chiens-assis sont interdits, d'autres types d'ouvertures sont autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'élément de liaison défini à l'article 1AU 6 sera constitué soit :

- d'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures ;
- d'une grille ou un grillage ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement existantes à l'intérieur des bâtiments doivent être conservées.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est exigé un arbre pour 150 m² de terrain libre de toute construction.

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

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Saint-Martin-d'Ablois.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2AU-1 : CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction est interdite.

ARTICLES 2AU-2 à 2AU-5 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLES 2AU-6 à 2AU-7 :

Les occupations et utilisations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul minimal de 3 mètres.

ARTICLES 2AU-8 à 2AU-16 :

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone de protection des ressources naturelles de la commune (zone d'activités agricoles).

Il existe un secteur Av dans le village de Saint-Martin-d'Ablois qui regroupe les terrains réservés aux vignes et à l'activité viticole.

L'exploitation de carrières est admise dans l'ensemble de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés dans la zone.

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à autorisation.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt non agricoles,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Pour le secteur Av, toutes les constructions exceptées celles visées à l'article 2, y compris l'aménagement de carrières.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la création de bassins de rétention ou à l'exploitation de carrières ;
- Les caves à condition que la construction soit non visible et complètement enterrée, que le terrain soit remis à l'identique et que l'accès se fasse à partir d'une construction existante ;
- L'aménagement, l'extension ou les dépendances des constructions existantes et des piscines à condition qu'elles soient conformes au Plan de Prévention des Risques Glissement de Terrain.

Dans la zone A (sauf Av) :

- Les constructions qui sont nécessaires aux exploitations agricoles (habitation comprise),
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article R.123-12 ;
- L'aménagement et l'extension des équipements communaux existants et la création de nouveaux équipements communaux.

Dans le seul secteur Av :

- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition,
- Les dépendances à condition d'être limitée à 50m² d'emprise au sol,
- Les équipements publics.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité de se raccorder, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme aux normes sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales ou privées et des routes départementales.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 3 mètres.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admise.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions aux toitures terrasses ne peut excéder 7 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Pour les constructions à usage agricole :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UB 11.

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions agricoles à usage d'activités doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Les bardages d'aspect brillant sont interdits,
- Les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,
- Les couvertures d'aspect tôle non teintes sont interdites.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis au Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Un écran végétal devra accompagner les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe plusieurs secteurs :

- un secteur Nj destiné à protéger les jardins ;
- un secteur Nx destiné à assurer la protection du captage en eau potable ;
- Un secteur Nt destiné à permettre le développement d'activités touristiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés dans la zone.

Rappel

Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- Les équipements publics et collectifs sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),

- Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les habitations légères de loisirs sauf celles visées à l'article 2,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sauf celles visées à l'article 2.

Dans le seul secteur Nt :

- Les dépôts de toute nature, exceptés ceux de déchets verts compostables.

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

- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre ou démolition ;
- L'aménagement, l'extension ou les dépendances des constructions existantes et des piscines à condition qu'elles soient strictement limitées : 50 m² d'emprise au sol ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ;
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique des vignobles ;
- Les abris de chasse ou de pêche, les bâtiments d'exploitation forestière ou de randonnée, les abris à animaux à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et que ces activités soient conformes aux normes en vigueur.

Dans le seul secteur Nj ne sont admis que :

- Les abris de jardin à condition de ne pas dépasser 15 m² de Surface de plancher. Un seul abris de jardin par unité foncière est autorisé.

Dans le seul secteur Nt ne sont admis que :

Les constructions à usage de commerce, bureau, hôtellerie-restauration, les équipements publics et collectifs, les habitations légères de loisirs, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, ainsi que toute construction à usage touristique à condition :

- D'être intégrés dans un projet de valorisation touristique du parc de la Fontaine du Sourdon ;
- De ne pas édifier plus de deux constructions sur le site ;

- De ne pas créer plus de 25m² de surface de plancher par construction autorisée.

Dans le seul secteur Nx ne sont admis que :

- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre ou démolition,
- L'aménagement, l'extension ou les dépendances des constructions existantes et des piscines à condition qu'elles soient strictement limitées : 80 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations strictement liées au captage d'eau potable.

ARTICLES N 3 à N 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLES N 6 à N 8

Application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est libre.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Application du Règlement National d'Urbanisme.

Pour le secteur Nj, en cas d'extension, la hauteur des constructions doit être identique à celle de l'existant. La hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,

- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.