



Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste

258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 03 octobre 2016
approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme*

Règlement

Modification du Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE MAREUIL-SUR-AY

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Prise en compte des constructions existantes

Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

Article 7 : Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone UA

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone UB

Chapitre 3 : Dispositions propres à la zone UC

Chapitre 4 : Dispositions propres à la zone UE

Chapitre 5 : Dispositions propres à la zone UI

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone 1AU

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone 1AUI

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone A

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MAREUIL-SUR-AY et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 juin 1998.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme

2.2 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

2.3 Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

Article 3 : Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

3.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

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

b) La zone UB peut être définie comme une zone d'habitat individuel et d'activités traditionnelles contigüe au centre historique du village. Ce tissu urbain qui s'est développé à partir de la fin du XIXe siècle laisse souvent apparaître l'ancien parcellaire agricole et manque d'homogénéité. Cette zone associe à l'habitat les activités viticoles pour lesquelles elle semble bien adaptée.

c) La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel peu dense. Cette zone regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat, ainsi que des terrains desservis par les réseaux existants sur la commune, offrant des possibilités de construction « au coup par coup ».
Cette zone peut accueillir les activités viticoles ainsi que les activités commerciales, artisanales compatibles avec l'habitat.

d) La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements collectifs d'ordre scolaire, culturel, sportif et de loisirs.

e) **La zone UI** est destinée à recevoir les activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

3.2 LES ZONES A URBANISER

a) La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles.

b) La zone 1AUI est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinées sous forme organisée, à recevoir les activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AUI doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles à condition de ne pas compromettre les projets. Elle comprend le secteur 1AUI.a.

3.3 LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

a) La zone A est une zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses. Elle comprend le secteur A.v correspondant au vignoble et le secteur A.i correspondant à une zone de stockage des eaux.

b) La zone N est une zone de protection des terres naturelles. Elle comprend les terres agricoles soumises à risques d'inondations et les zones à caractère naturel des bords de Marne et du canal latéral. Elle comprend les secteurs suivants :

- N.i correspondant à la zone inondable des bords de Marne et couvrant toute la partie sud de la commune
- N.ij correspondant aux jardins
- N.p correspondant à une ancienne zone d'activités aux sols aujourd'hui pollués.
- N.ic correspondant au périmètre de captage
- N.l correspondant à une zone naturelle de loisirs.
- N.c correspondant à une zone où est autorisée l'implantation de camping-cars

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

Article 4 : Adaptations mineures

(Article L.123-1) « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Prise en compte des constructions existantes

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

Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites

. L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 7 : Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Cette zone est comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées :
 - À l'industrie.
- 2** Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
 - Les installations agricoles classées
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 Les dépôts

Sont interdits les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

7 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

8 Toute nouvelle construction est interdite sur les parcelles de vignes, les cours privées repérés au plan de Protection et mise en valeur du centre ancien.

9 L'installation d'éolienne visible ou non depuis l'espace public est interdite.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- D'activité agricole et viticole à l'exception des bâtiments d'exploitation à vocation d'élevages.
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Seules sont autorisées sur l'emprise des « jardins remarquables » en cœur d'îlots ou fonds de parcelle repérés par un aplat vert sur le plan de Protection et mise en valeur du centre ancien :

- les abris de jardin d'une surface maximum de 8m² de préférence réalisés sous forme d'appentis contre un mur de clôture sans en dépasser la hauteur
- les structures légères démontables
- les extensions limitées des constructions existantes telles que conformément aux articles 6 et 7.

4. Les pompes à chaleur peuvent être admises aux conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur maximum de 1m par rapport au sol naturel.

5. Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée, par le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est interdite.

6. Les services et équipements publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

I. 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.

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

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de large.

Le tracé des chemins ruraux sera préservé et le maillage renforcé. Les chemins indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du paysage seront conservés et confortés.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et des installations viticoles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés.

L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompe, ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, seront conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes aériennes devra respecter le principe suivant :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis,

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus du centre, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite d'emprise publique.

Dans le cas de parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ou en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.
- implantée d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.
- dans une bande constructible de 25 mètres.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle, s'effectuera obligatoirement en retrait par rapport à la voie et sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

Maisons unifamiliales d'origine rurale existantes repérées au plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Les extensions sur les éventuels espaces libres sur rue ou sur cour, dans le cas où le bâti est implanté en retrait, sont interdites.

Les extensions sont autorisées sur l'arrière selon les conditions stipulées au règlement de l'AVAP.

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances - Les maisons de négoce

Les extensions (sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour et qu'elles respectent le caractère ouvert ou fermé du lieu) sont autorisées selon les conditions d'implantation stipulées au règlement de l'AVAP.

Les maisons de ville - Les pavillons, les villas et les maisons de maître repérées au Plan de protection et de mise en valeur du centre ancien:

Leur extension est autorisée sur l'arrière sous réserve d'être dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'emprise publique de la rue.

Dans les autres cas, l'extension de la construction devra préserver les spécificités formelles du tissu urbain existant et assurer une insertion cohérente.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus : l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera implantée d'une limite séparative à l'autre.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes situés en périphérie des bourgs, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire, l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle sera déterminée en fonction des constructions contiguës. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

L'extension doit s'implanter selon les principes stipulés au règlement de l'AVAP selon les types de constructions repérées sur le plan de l'AVAP.

En règle générale, les extensions resteront dans un rapport de proportion et d'implantation cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants non repérés au plan, l'implantation de l'extension se fera dans la continuité de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les préconisations établies dans le règlement de l'AVAP.

En règle générale, l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle maintiendra un rapport d'échelle cohérent et visera à conserver la qualité de l'organisation des corps de bâti entre eux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 9 : Emprise au sol

Aucune prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

Constructions principales nouvelles :

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

La toiture du bâti ne pourra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.

Dans le cas d'extensions ou surélévations de constructions principales existantes:

Maisons unifamiliales d'origine rurale existantes repérées au plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

La surélévation du volume existant est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du front bâti de la cour ou de la rue.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage du bâti après surélévation sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Une marge de +/- 20 cm par rapport à ces hauteurs est autorisée.

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances :

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus haute.

La surélévation du bâti autour de la cour est autorisée sous réserve :

- que la hauteur des lignes d'égout et de faîtage soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des bâtiments contigus.
- De ne pas dénaturer l'équilibre de la façade du bâtiment principal.

Une marge de +/- 20 cm pour ces hauteurs est autorisée.

Les maisons de ville

La surélévation de ces maisons de ville est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- la toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les pavillons, les villas et les maisons de maître

Extension sur l'arrière : la hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout

La surélévation de ces pavillons, villas et maisons de maître est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- La toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Bâtiments existants non repérés:

Les extensions et surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien de Mareuil et les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur conformément au règlement de l'AVAP.

Dans le cadre des constructions repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Le bâti repéré sur le plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises. La mise en œuvre des matériaux devra se faire conformément aux prescriptions du règlement de l'AVAP. Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Dans le cadre des constructions non repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public respecteront les principes suivants:

- les extensions et les surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.

- de nouveaux percements en façade et en toiture pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue,

- des matériaux de meilleure qualité seront mis en oeuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité,

- les couleurs des matériaux mis en oeuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie) en toiture et sur les clôtures pourront être choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées dans l'AVAP.

Dans le cadre d'une construction neuve :

Les constructions neuves reprendront les caractéristiques du bâti ancien constitutif du front de rue dans laquelle elle s'insèrent : volumétrie, composition de façades, rythmes et proportions des baies ; dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente.

Les matériaux utilisés et la mise en oeuvre pourront être traditionnels ou, au contraire, établir un contraste pour offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

Dans le cas de parcelle d'angle, la façade et la couverture se retourneront afin de ne pas créer de pignon. Les pans coupés de façade pourront être autorisés pour traiter l'angle.

Les volumes de toiture présenteront des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 45°) ou à brisis et terrassons.

L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes ou dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas de volumes arrières non visibles depuis l'espace public.

Clôtures:

Les murs de clôture seront constitués soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée soit de murs hauts maçonnés.

Dans l'un ou l'autre des cas, ils seront d'une hauteur équivalente à celle d'un niveau de bâti sans dépasser 2,60m.

Les hauts murs de clôture maçonnés et les murs de clôture composés d'un mur bahut et d'une grille ajourée repérés au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un trait jaune, seront conservés et restaurés, au même titre que les façades.

Les percements d'origine seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

L'homogénéité des clôtures des cités de maisons ouvrières sera respectée.

Les clôtures d'origine encore en place seront restaurées.

Pour celles qui ont été modifiées, on reviendra à l'état initial en se référant aux clôtures d'origine conservées.

Les percements en façade et en toiture doivent respecter le règlement de l'AVAP

Devantures commerciales:

L'aménagement des devantures commerciales doit se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère.

Autres:

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP et leur bonne insertion.

La pose de capteurs solaires n'est pas admise sur les versants de toiture donnant sur la rue.

L'installation de capteurs solaires sur un versant de toiture peut être admise sous les conditions suivantes:

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur sur la couverture.

Les installations prennent la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre doit présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation doivent être discrets.

Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits.

L'insertion des capteurs solaires doit respecter les principes suivants:

- intégration dans les pentes des toitures existantes, - installation sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée,
- implantation centrale avec conservation de bordures latérales traitées en matériaux courant de couverture.

L'installation de capteurs solaires peut aussi être admise sous les conditions suivantes: - installation au sol ou sur des murs de clôture opaques,

- installation sur des bâtiments annexes de type garage, abri de jardin d'une hauteur limitée à rez-de-chaussée,
- installation de capteurs sur une toiture terrasse dès lors qu'ils sont totalement masqués par un acrotère.

Tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport à l'alignement doivent être traitées en espace d'agrément.

Pour tout ensemble d'habitations portant sur une surface de terrain de plus de 5 000 m², 10 % de la surface doit être traité en espace vert collectif de façon à ce que cet élément soit déterminant dans la composition urbaine.

Les jardins remarquables repérés au plan de l'AVAP seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux qui sont visibles depuis l'espace public. Les arbres de haute tige seront conservés et entretenus sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les cours remarquables feront l'objet d'une mise en valeur.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB peut être définie comme une zone d'habitat individuel et d'activités traditionnelles contiguë au centre historique du village. Ce tissu urbain qui s'est développé à partir de la fin du XIXe siècle laisse souvent apparaître l'ancien parcellaire agricole et manque d'homogénéité. Elle associe à l'habitat les activités commerciales, les services, les équipements ainsi que les activités viticoles et les activités artisanales compatibles avec ses fonctions urbaines ou rurales.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées
 - à l'industrie.
- 2** Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
 - Les installations agricoles classées
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 6** Les dépôts

Sont interdits les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

7 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

8 Toute nouvelle construction est interdite sur les parcelles de vignes et les cours privées repérées au plan de Protection et mise en valeur du centre ancien.

9 L'installation d'éolienne visible ou non depuis l'espace public est interdite.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat et de commerce sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- D'activité agricole et viticole à l'exception des bâtiments d'exploitation à vocation d'élevages.
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,
- d'activité agricole sous condition qu'elle soit à caractère viti-vinicole.

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Dans le périmètre de l'AVAP :

3. Seules sont autorisées sur l'emprise des « jardins remarquables » en cœur d'îlots ou fonds de parcelle repérés par un aplat vert sur le plan de Protection et mise en valeur du centre ancien :

- les abris de jardin d'une surface maximum de 8m² de préférence réalisés sous forme d'appentis contre un mur de clôture sans en dépasser la hauteur
- les structures légères démontables
- les extensions limitées des constructions existantes telles que conformément aux articles 6 et 7.

4. Les pompes à chaleur peuvent être admises aux conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur maximum de 1m par rapport au sol naturel.

5. Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée, par le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est interdite.

6. Les services et équipements publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

I. 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.

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

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de large.

Le tracé des chemins ruraux sera préservé et le maillage renforcé. Les chemins indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du paysage seront conservés et confortés.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et des installations viticoles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés.

Dans le périmètre de l'AVAP :

L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompe, ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, seront conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes aériennes devra respecter le principe suivant :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis,

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement
- Soit en observant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et/ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Dans le périmètre de l'AVAP :

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus du centre, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite d'emprise publique.

Dans le cas de parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ou en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.
- implantée d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.
- dans une bande constructible de 25 mètres.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle, s'effectuera obligatoirement en retrait par rapport à la voie et sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances - Les maisons de négoce

Les extensions (sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour et qu'elles respectent le caractère ouvert ou fermé du lieu) sont autorisées selon les conditions d'implantation stipulées au règlement de l'AVAP.

Les maisons de ville - Les pavillons, les villas et les maisons de maître repérées au Plan de protection et de mise en valeur du centre ancien:

Leur extension est autorisée sur l'arrière sous réserve d'être dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'emprise publique de la rue.

Dans les autres cas, l'extension de la construction devra préserver les spécificités formelles du tissu urbain existant et assurer une insertion cohérente.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur l'existant.

Dans le périmètre de l'AVAP :

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus : l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera implantée d'une limite séparative à l'autre.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes situés en périphérie des bourgs, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire, l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle sera déterminée en fonction des constructions contiguës. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

L'extension doit s'implanter selon les principes stipulés au règlement de l'AVAP selon les types de constructions repérées sur le plan de l'AVAP.

En règle générale, les extensions resteront dans un rapport de proportion et d'implantation cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants non repérés au plan, l'implantation de l'extension se fera dans la continuité de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Dans le périmètre de l'AVAP, L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les préconisations établies dans le règlement de l'AVAP. En règle générale, l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle maintiendra un rapport d'échelle cohérent et visera à conserver la qualité de l'organisation des corps de bâti entre eux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 70 % de la surface. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres.

La hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 8 mètres.

Dans le périmètre de l'AVAP :

Constructions principales nouvelles :

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

La toiture du bâti ne pourra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.

Dans le cas d'extensions ou surélévations de constructions principales existantes:

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances :

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus haute.

La surélévation du bâti autour de la cour est autorisée sous réserve :

- que la hauteur des lignes d'égout et de faîtage soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des bâtiments contigus.
- De ne pas dénaturer l'équilibre de la façade du bâtiment principal.

Une marge de +/- 20 cm pour ces hauteurs est autorisée.

Les maisons de ville

La surélévation de ces maisons de ville est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- la toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les pavillons, les villas et les maisons de maître

Extension sur l'arrière : la hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout

La surélévation de ces pavillons, villas et maisons de maître est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- La toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Bâtiments existants non repérés:

Les extensions et surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien de Mareuil et les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Le bois, le zinc et le cuivre sont autorisés.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Façades:

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées.

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installées afin qu'elles soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant.

Le bâtiment devra s'intégrer au mieux dans son environnement, notamment s'il est composé de bardage métallique.

Toitures:

Les toitures des bâtiments auront une pente maximum de 45° (hormis toiture en ardoise ou en zinc et toitures terrasses végétalisées).

Les couvertures en tuiles seront dans la palette des couleurs rouge à brun ou en ardoises. Les couvertures des bâtiments d'activités devront s'harmoniser à celles-ci.

Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Clôtures:

Les clôtures sur rues auront une hauteur comprise entre 1,60 m et 2m. Elles seront constituées soit

- d'un mur-bahut couvert d'un chaperon,

- d'un dispositif d'un mur-bahut surmonté d'une grille (proportions environ 1/3 et 2/3)

Dans le cas de clôtures existantes ne répondant pas à cette règle, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces clôtures peuvent être doublées par une haie végétale constituée d'essences locales ou composées de plusieurs essences d'arbustes.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdites sur rue.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Autres:

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le périmètre de l'AVAP:

Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public respecteront les principes suivants:

- les extensions et les surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.
- de nouveaux percements en façade et en toiture pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue,
- des matériaux de meilleure qualité seront mis en oeuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité,
- les couleurs des matériaux mis en oeuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie) en toiture et sur les clôtures pourront être choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées dans l'AVAP.

Dans le cadre des constructions repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Le bâti repéré sur le plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises. La mise en œuvre des matériaux devra se faire conformément aux prescriptions du règlement de l'AVAP. Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Clôtures:

Les murs de clôture seront constitués soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée soit de murs hauts maçonnés.

Dans l'un ou l'autre des cas, ils seront d'une hauteur équivalente à celle d'un niveau de bâti sans dépasser 2,60m.

Les hauts murs de clôture maçonnés et les murs de clôture composés d'un mur bahut et d'une grille ajourée repérés au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un trait jaune, seront conservés et restaurés, au même titre que les façades.

Les percements d'origine seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

L'homogénéité des clôtures des cités de maisons ouvrières sera respectée.

Les clôtures d'origine encore en place seront restaurées.

Pour celles qui ont été modifiées, on reviendra à l'état initial en se référant aux clôtures d'origine conservées.

Sur les parcelles de vignes repérées au plan, tous les murs de clôture existants autour de ces jardins seront conservés et restaurés.

Dans le cas de parcelle d'angle, la façade et la couverture se retourneront afin de ne pas créer de pignon. Les pans coupés de façade pourront être autorisés pour traiter l'angle.

Les percements en façade et en toiture doivent respecter le règlement de l'AVAP

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP et leur bonne insertion.

La pose de capteurs solaires n'est pas admise sur les versants de toiture donnant sur la rue.

L'installation de capteurs solaires sur un versant de toiture peut être admise sous les conditions suivantes:

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur sur la couverture.

Les installations prennent la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre doit présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation doivent être discrets.

Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits.

L'insertion des capteurs solaires doit respecter les principes suivants:

- intégration dans les pentes des toitures existantes, - installation sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée,
- implantation centrale avec conservation de bordures latérales traitées en matériaux courant de couverture.

L'installation de capteurs solaires peut aussi être admise sous les conditions suivantes: - installation au sol ou sur des murs de clôture opaques,

- installation sur des bâtiments annexes de type garage, abri de jardin d'une hauteur limitée à rez-de-chaussée,
- installation de capteurs sur une toiture terrasse dès lors qu'ils sont totalement masqués par un acrotère.

Tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Cependant, une seule place sera nécessaire pour les logements financés par l'état.

Pour les constructions à usage d'activités, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport à l'alignement doivent être traitées en espace d'agrément.

Pour tout ensemble d'habitations portant sur une surface de terrain de plus de 5 000 m², 10 % de la surface doit être traité en espace vert collectif de façon à ce que cet élément soit déterminant dans la composition urbaine.

Les jardins remarquables repérés au plan de l'AVAP seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux qui sont visibles depuis l'espace public. Les arbres de haute tige seront

conservés et entretenus sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les cours remarquables feront l'objet d'une mise en valeur.

Sur toutes les parcelles de vignes repérées sur le plan de l'AVAP, l'ensemble de la surface devra être dédiée à la vigne.

Les vignes pourront être plantées en rang comme actuellement, ou en foule.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel peu dense.

Cette zone regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat, ainsi que des terrains desservis par les réseaux existants sur la commune, offrant des possibilités de construction « au coup par coup ».

Cette zone peut accueillir les activités viticoles ainsi que les activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat, les services, les équipements publics.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées
- à l'industrie.

2 Les installations classées suivantes :
- les carrières.
- Les installations agricoles classées

3 Camping et stationnement de caravanes :
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 Les dépôts

Sont interdits les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat ou de commerce sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- D'activité agricole et viticole à l'exception des bâtiments d'exploitation à vocation d'élevages.
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,
- d'activité agricole sous condition qu'elle soit à caractère viti-vinicole.

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les services et équipements publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

I. 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.

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

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 4 mètres de large.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et des installations viticoles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement
- Soit en observant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et/ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur l'existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la surface.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

La hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Le bois, le zinc et le cuivre sont autorisés.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Façades:

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées.

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé. En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant.

Le bâtiment devra s'intégrer au mieux dans son environnement, notamment s'il est composé de bardage métallique.

Toitures:

Les toitures des bâtiments auront une pente maximum de 45° (hormis toiture en ardoise ou en zinc ou toitures terrasse végétalisées).

Les couvertures en tuiles seront dans la palette de la couleur rouge à brun ou en ardoises. Les couvertures des bâtiments d'activités devront s'harmoniser à celles-ci. Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installées afin qu'elles soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

Clôtures:

Les clôtures sur rues auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 2m.

Elles seront constituées soit

- d'une haie végétale constituée d'essences locales ou composé de plusieurs essences d'arbustes.
- d'un dispositif d'un muret surmonté d'une grille
- d'un grillage
- soit d'une composition de ces éléments,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale d'1,60m.

Dans le cas de clôtures existantes ne répondant pas à cette règle, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Le long de la rue des Carelles et de la rue d'Ay, les clôtures pourront être également constituées d'un mur bahut couvert d'un chaperon d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2m.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdites sur rue.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Cependant, une seule place sera nécessaire pour les logements financés par l'état.

Pour les constructions à usage d'activités, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport à l'alignement doivent être traitées en espace d'agrément.

Pour tout ensemble d'habitations portant sur une surface de terrain de plus de 5 000 m², 10 % de la surface doit être traité en espace vert collectif de façon à ce que cet élément soit déterminant dans la composition urbaine.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La **zone UE** est une zone urbaine destinée aux équipements collectifs d'ordre scolaire, culturel, sportif et de loisirs et équipements communaux et de service.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées à:
 - l'hébergement hôtelier,
 - au commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - l'activité agricole.
- 2** Les installations classées suivantes :
 - soumises à autorisation.
 - soumises à déclaration,
 - les carrières.
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'habitation sous condition d'être lié à un équipement (gardiennage, logements de fonction),
- d'entrepôts sous condition d'être lié à un équipement autorisé dans la zone

2. les services et équipements publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

I. 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.

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

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 4,00 m de large.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toute construction ou installation existante qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

II Eaux pluviales

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

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement, soit en observant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Seuls les bâtiments d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture sont autorisés à s'implanter en limite ou avec un recul de 3 mètres minimum.

Les bâtiments d'une hauteur supérieure devront respecter un recul de trois mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur l'existant.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

Article UE 9 : Emprise au sol

Aucune prescription.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures assimilables étant exclues. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article UE 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.

Le zinc et le bois sont autorisés.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Façades:

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées.

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé. En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Le bâtiment devra s'intégrer au mieux dans son environnement, notamment s'il est composé de bardage métallique.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Un minimum d'une place sera créée : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité de cette zone.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée à recevoir les activités industrielles, artisanales, aux commerces, aux services et équipements publics ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées à:
 - l'activité agricole hormis celle liée à l'activité viticole,
 - l'hébergement hôtelier
- 2** Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les aires de jeux et de sports
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions destinées à:

- l'industrie,
- l'artisanat,
- au commerce,
sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- aux bureaux sous condition d'être liés à une activité de la zone
- l'habitation sous condition d'être destinée aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- l'entrepôt sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,
- l'activité agricole sous condition qu'elle soit à caractère viti-vinicole.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation.
sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.

3 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités sous condition d'être liés à une activité commerciale,
- les exhaussements et affouillements sous condition d'être nécessaires à une activité de la zone ou à des travaux hydrauliques.

4 Les services et équipements publics.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 : Accès et voirie

I. 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie 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.

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 6,00 m de large.

Article UI 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et des installations viticoles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

II Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés.

Article UI 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

en observant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur l'existant.

Dans le cas de construction en limite, des dispositions visant la non propagation d'incendie devront être prises conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70 %.

Article UI 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures assimilables étant exclues. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments d'activités.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article UI 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Le bois et le zinc sont autorisés.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Façades:

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées.

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé. En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant.

Le bâtiment devra s'intégrer au mieux dans son environnement, notamment s'il est composé de bardage métallique.

Clôtures:

Les clôtures sur rues auront une hauteur de 1m60 minimum.

Elles seront constituées soit

- d'une haie végétale constituée d'essences locales,
- d'un dispositif d'un muret surmonté d'une grille
- d'un grillage
- soit d'une composition de ces éléments.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdites sur rue.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par habitation.

Pour les bâtiments d'activités, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Article UI 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à l'activité agricole hormis viticole.
- 2** Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 6** Les dépôts
Sont interdits les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'habitation et dépendances.
- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage et d'être intégré au bâtiment d'habitation.
- d'entrepôts sous condition d'être liée à une activité autorisée dans la zone et d'être située sur la même emprise foncière qu'une habitation.
- d'activité agricole sous condition qu'elle soit à caractère viti-vinicole et d'être située sur la même emprise foncière qu'une habitation.
- Les services et équipements publics

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont, toutefois, possibles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone.

En l'absence d'équipements suffisants, tout terrain restera inconstructible.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

I. 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.

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

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 4 mètres de large pour un sens unique.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et des installations viticoles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés.

Autres réseaux: les réseaux électriques et de télécommunication devront être enterrés.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement
- Soit en observant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et/ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la surface.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres.

La hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Le bois, le zinc et le cuivre sont autorisés.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Façades:

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées.

Le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant.

Le bâtiment devra s'intégrer au mieux dans son environnement, notamment s'il est composé de bardage métallique.

Toitures:

Les toitures des bâtiments auront une pente maximale de 45° (hormis toiture en ardoise ou en zinc et les toitures terrasse végétalisées).

Les couvertures des habitations en tuiles seront dans la palette des couleurs rouges à brun ou en ardoises. Les couvertures des bâtiments d'activités devront s'harmoniser à celles-ci.

Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.

Clôtures:

Les clôtures sur rues auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 2m.

Elles seront constituées soit

- d'une haie végétale constituée d'essences locales ou composé de plusieurs essences d'arbustes.
- d'un dispositif d'un muret surmonté d'une grille
- d'un grillage
- soit d'une composition de ces éléments.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdites sur rue.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Cependant, une seule place sera nécessaire pour les logements financés par l'état.

Pour les constructions à usage d'activité, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport à l'alignement doivent être traitées en espace d'agrément.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier concernant une surface supérieure à 5 000 m², 10% au moins de la superficie doit être aménagé en espaces collectifs aménagés, plantés et engazonnés.

Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci.

Tout projet de construction fera l'objet de plantations des espaces libres.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée sous forme organisée, à recevoir les activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AUI doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles à condition de ne pas compromettre les projets.

Cette zone comprend le secteur 1AUI.a correspondant à la future zone d'activités le long de la RD9.

Ce secteur est compris dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées à :
 - l'activité agricole hormis celle liée à l'activité viticole,
- 2** Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les aires de jeux et de sports
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Article 1AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisation du sol ci-après sous réserve des conditions fixées au paragraphe 4

1 Les constructions à usage :

- d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux,
- d'habitation sous condition d'être destinées aux logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone et d'être intégré au bâtiment d'activités.
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,
- d'activité agricole sous condition qu'elle soit à caractère viti-vinicole.
- d'hébergement hôtelier sur l'ensemble de la zone, y compris des gîtes
- de services et d'équipements collectifs.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à déclaration,
 - soumises à autorisation.
- sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.

3 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités sous condition d'être liés à une activité commerciale,
- les exhaussements et affouillements sous condition d'être nécessaires à une activité de la zone ou à des travaux hydrauliques.

4. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

La zone 1AUI doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble.

Plusieurs phases de réalisation sont, toutefois, possibles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone.

En l'absence d'équipements suffisants, tout terrain restera inconstructible.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI 3 : Accès et voirie

I. 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie 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.

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AUI 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et des installations viticoles doivent être subordonnées à un prétraitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

II - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés.

Autres réseaux: les réseaux électriques et de télécommunication devront être enterrés.

Article 1AUI 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

En limite ou en observant un recul minimum de **3m** par rapport à l'alignement de la voirie.

Les espaces végétalisés destinés à la gestion des eaux pluviales ne sont pas considérés comme une voirie. La construction pourra s'implanter en alignement ou en recul minimum de 1,5 m de ces espaces.

Sur le secteur 1AUI.a, le recul est

- de 5 mètres à compter de l'alignement de la future voie de desserte interne de la zone,

- **de 10 mètres minimum le long des routes départementales 9 et 111.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article 1AUI 9 : Emprise au sol

Sur l'ensemble de la zone hormis en 1AUI.a : pas de règle.

En 1AUI.a : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'îlot de la propriété.

Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures assimilables étant exclues. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments d'activités.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article 1AUI 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel sauf pour nécessité technique.

Pour une bonne insertion, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Façades:

Les façades seront particulièrement soignées, afin d'assurer l'effet de vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Les teintes vives seront à exclure.

Hormis pour les panneaux solaires, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Sont notamment interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings et les bardages métalliques.
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales. Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Toitures :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses sont interdites.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures à deux pans ou plus devront avoir un aspect tuile selon les teintes du guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims. Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Sur la zone hormis en 1AUI.a:

Clôtures:

Les clôtures sur rues auront une hauteur de 1m60 minimum.

Elles seront constituées soit

- d'une haie végétale constituée d'essences spontanées locales,
- d'un dispositif d'un muret surmonté d'une grille
- d'un grillage
- soit d'une composition de ces éléments.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdites sur rue.

Sur le secteur 1AUI.a:

Tout projet de construction devra prendre en compte la topographie et limiter au maximum l'impact visuel depuis le canal, la RD9 et Notre Dame du Gruguet. La construction épousera au plus près le relief existant.

Le projet devra s'inspirer des lignes conductrices du vignoble, du réseau hydrographique et respecter l'identité rurale et viticole.

Les déblais/remblais seront minimisés.

Les clôtures constituées de plaques ciment armé entre deux poteaux formant saillies sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

La teinte blanche est interdite.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 12 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré à l'intérieur de chaque parcelle. **Cependant, il est autorisé de mutualiser le stationnement de deux parcelles contiguës sous réserve que le nombre de places soit suffisant aux deux activités.**

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'activités artisanales ou industrielles, d'hôtellerie ou de services, les aires de stationnement réservées doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Dans le secteur 1AUI.a,

Il est exigé :

- Construction à usage de bureaux : 1 emplacement pour 25 m2 de SHON;
- Construction à usage de commercial : adapté au besoin du commerce, de sa clientèle et de son personnel ;
- Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle ou agricole, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Les stationnements destinés aux véhicules légers devront être accompagnés d'arbres de moyen à petit développement (6 à 15 mètres) issus de la végétation spontanée locale et doit être le plus perméable possible.

Article 1AUI 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement d'ensemble concernant une surface supérieure à 5000 m2, 10% au moins de la superficie doit être aménagé en espaces collectifs aménagés et plantés. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine en particulier, le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci.

Tout projet de construction fera l'objet de plantations des espaces libres intérieurs des terrains notamment, les marges de recul par rapport aux limites quand celles-ci ne sont pas dédiées à une voirie interne ou du stationnement.

Dans le secteur 1AUI.a :

La plantation des éventuels remblais (à limiter) sera faite d'arbustes ou d'arbres à haute tige d'essences variées et locales.

Intégrer le projet dans le paysage en gardant de larges espaces ouverts en lien avec le coteau viticole et la vallée agricole, avec des haies arbustives en limite de parcelle par exemple.

Une hiérarchie de la végétation peut permettre une lecture de l'espace plus aisée :

- Voies de desserte : un accompagnement arboré peut exister sous forme de bosquets ponctuels.
- Sur les parcelles :
 - Parking des véhicules légers :

- Arbres de moyen à petit développement (6 à 15 mètres) appartenant aux essences spontanées locales. Une attention particulière sera portée sur le choix qui devra être cohérent avec le milieu écologique de la parcelle.
- Clôture :
 - Peut être doublée ou non d'une haie vive de type champêtre avec des essences issues d'essences indigènes locales. Cette haie devra toutefois conserver des transparences et ne pas faire écran.
- Espace non utile à la circulation, aux bâtiments ou à l'activité :
 - Aménagement végétalisé, simple, du type pelouse, prairie de fauche ou jardinée.

Les essences suivantes sont recommandées : cornouiller mâle, troène, érable champêtre, charme, pyracantha, fusain d'Europe, tilleuls ou toutes essences locales.
Une liste d'essences est jointe au règlement de l'AVAP.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AUI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** est une zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses. Elle comprend les secteurs A.v correspondant au vignoble et A.i correspondant à une zone de stockage des eaux.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. **Les clôtures** sont soumises à déclaration.

2. **Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

3. **Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. la zone est touchée par un risque d'inondation dans son secteur A.i. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

Sont interdits les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Il est interdit de construire dans les cônes de visibilité des vues remarquables repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage.

Les zones identifiées comme « espaces d'intérêt écologique » indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage devront être préservées.

Ces zones sont inconstructibles et l'ouverture de carrière y est interdite.

Les cultures indiquées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage comme « espaces ouverts de qualité » devront être conservés en usage agricole ou de récréation ; toute construction y est interdite, ainsi que la mise en place de boisements.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A hormis en A.v et A.i:

2.1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et à leurs dépendances à condition que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et qu'elles soient, dans la mesure du possible, intégrées au bâtiment d'exploitation.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- à l'agrotourisme sous condition d'être un complément de l'activité agricole sur le siège de l'exploitation et à moins de 100 mètres de celui-ci.

2.2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient liées aux constructions à usage agricole.

L'implantation des installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation pour le stockage de pétrole et l'installation de chargements.

2.3 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A y compris en A.v et A.i :

2.5 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques.

2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur A.v:

Pour les constructions d'habitation existantes dans le secteur A.v, ne sont autorisées que :

- la rénovation
- les annexes sous réserve de respecter l'article A9
- le changement de destination uniquement pour une vocation de gîte ou une vocation agro-viticole.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

I. Accès

Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 4 m de passage.

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.

II. Voirie

Le terrain doit être desservi 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.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

Assainissement

I - Eaux usées

L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport aux voies.

Implantation par rapport aux routes départementales:

Les constructions seront implantées avec minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Implantation par rapport aux autres voies:

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article A 9 : Emprise au sol

Dans le secteur A.v, la surface des extensions et annexes des bâtiments existants doit être inférieure à 20 m².

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être 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.
Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites. Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Pour une bonne insertion des bâtiments agricoles, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims et d'utiliser des matériaux régionaux ou naturels.

Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives, doublées ou non de grillage et éviter les effets opaques.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdites sur rue.

En zone inondable, seules les clôtures de type 3 fils maximums sans grillage avec piquets espacés de plus de 3 mètres et sans saillies de fondation sont autorisées.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

Article A 12 : Stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction fera l'objet d'un programme de plantations et d'aménagement extérieur.

Les espaces boisés classés, à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les zones identifiées comme « espaces d'intérêt écologique » indiqués au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Paysage devront être préservées.

A l'intérieur de l'AVAP, lors de nouveaux aménagements, les espaces résiduels seront végétalisés, ainsi que les délaissés et les espaces inutilisés.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La **zone N** est une zone de protection des terres naturelles. Elle comprend les terres agricoles soumises à risques d'inondations et les zones à caractère naturel des bords de Marne et du canal latéral. Elle comprend les secteurs suivants :

- N.i correspondant à la zone inondable des bords de Marne et couvrant toute la partie sud de la commune
- N.ij correspondant aux jardins en zone inondable.
- N.p correspondant à une ancienne zone d'activités aux sols aujourd'hui pollués.
- N.ic correspondant au périmètre rapproché de captage AEP. Les secteurs se trouvant dans cette zone doivent respecter l'arrêt préfectoral du 20 juin 2003 annexer au PLU.
- N.l correspondant à une zone naturelle de loisirs.
- N.c où l'installation de camping-cars est autorisée.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. **Les clôtures** sont soumises à déclaration.
2. **Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
3. **Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.
4. La zone est touchée par un risque d'inondation dans ses secteurs N.i, N.ic, N.ij. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols non visées à l'article 2. Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire les champs d'expansion sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations des sols non visées à l'article 2.

Sont interdits les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Il est interdit de construire dans les cônes de visibilité des vues remarquables repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage.

Les zones identifiées comme « espaces d'intérêt écologique » indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage devront être préservées.

Ces zones sont inconstructibles et l'ouverture de carrière y est interdite.

Les cultures indiquées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage comme « espaces ouverts de qualité » devront être conservés en usage agricole ou de récréation ; toute construction y est interdite, ainsi que la mise en place de boisements.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés sauf dans l'ensemble de la zone inondable si le sinistre est dû à des inondations.
- L'entretien et l'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
- Les aires de jeux et de sports ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous condition qu'ils n'entravent pas le bon écoulement des eaux dans les secteurs inondables.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques.
- L'implantation des installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation pour le stockage de pétrole et l'installation de chargements, sous réserve d'être compatible avec la réglementation de la zone inondable.

Sont autorisés dans le secteur N.ij :

- les abris de jardins d'une surface maximum de 15 m².

Sont autorisés dans le secteur N.I :

- Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires à l'activité équestre ainsi que les aires de stationnement nécessaires à l'activité.

Sont autorisés dans le secteur N.c :

- L'installation de camping-cars.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

I. Accès

Les chemins indiqués au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Paysage seront conservés et confortés.

Le tracé des chemins ruraux sera préservé, et le maillage renforcé.

II. Voirie

Dans le secteur N.I:

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en limite ou en recul.

Dans le secteur N.I, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit selon un recul minimal de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite ou en recul des limites séparatives.

Dans le secteur N.I, Les constructions doivent être implantées soit en limite soit selon un recul minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article N 9 : Emprise au sol

Dans le secteur N.ij, l'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas excéder 15 m².

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur N.I, la hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 5 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère.

Dans le secteur N.ij, la hauteur totale des abris de jardins est limitée à 3,5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émission ou de réception des signaux radio-électriques.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être 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.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 50 cm sont interdites sur rue.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

En zone inondable, seules les clôtures de type 3 fils maximums sans grillage avec piquets espacés de plus de 3 mètres et sans saillies de fondation sont autorisées.

Toutes les « vues remarquables » depuis la Marne et son Canal repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage seront conservées.

Tout projet aux abords du canal et de la Marne devra avoir une conception architecturale ou paysagère qui prend en compte le site, son contexte paysager, notamment dans le choix des matériaux et des formes. Ces matériaux doivent être simples, naturels et le mobilier sobre pour s'intégrer davantage dans le paysage.

Dans les travaux de reconstitution de la ripisylve, la plantation d'espèces non locales est interdite, ainsi que la plantation d'un boisement monospécifique.

Pour l'entretien de la ripisylve, tout désherbage chimique est interdit, on le remplacera par un entretien mécanique.

Article N 12 : Stationnement

Dans le secteur N.I, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur le périmètre du Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage, il convient de respecter le règlement de l'AVAP

Les zones identifiées comme « espaces d'intérêt écologique » indiqués au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Paysage devront être préservées.

A l'intérieur de l'AVAP, lors de nouveaux aménagements, les espaces résiduels seront végétalisés, ainsi que les délaissés et les espaces inutilisés.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,4