

# Commune de Champillon

## Plan Local d'Urbanisme

Document  
n°4

Règlement

<b>ÉLABORATION</b>	<b>MODIFICATION simplifiée n°1</b>	<b>REVISION allégée n°1</b>	<b>MODIFICATION de droit commun n°1</b>
Arrêtée le : 11 juillet 2016	/	Arrêtée le : 7 juillet 2021	Notifiée le : 8 juillet 2021
Approuvée le : 23 février 2017	Approuvée le : 17 septembre 2018	Approuvée le : 26 janvier 2022	Approuvée le : 26 janvier 2022

Dossier initial réalisé par le CDHU



Conseil Développement Habitat Urbanisme  
11, rue Georges Pargéas 10000 TROYES - Tél. : 03 25 73 39 10

Modification simplifiée n°2 réalisée par VICUS Urba approuvée le 5 mars 2024



**VICUS URBA**

9 / 11 Place Bernard-Stasi

51200 ÉPERNAY

Tél. : 03 26 51 07 08

Courriel : [contact@vicusurba.fr](mailto:contact@vicusurba.fr)

[www.vicusurba.fr](http://www.vicusurba.fr)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	6
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	6
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	8
ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN .....	8
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....	<b>10</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	10
ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	10
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	11
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	11
ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	11
ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	12
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	12
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	12
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	13
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	13
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL .....	13
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	13
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	14
ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT .....	16
ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	16
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	17
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	17
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES .....	17
ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	17
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	<b>18</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	18
ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	18
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	19
ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	19
ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	19
ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	20
ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	20
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	20
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	20
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL .....	20
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	20
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	21
ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT .....	22
ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	23
SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	23

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	23
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES .....	23
ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	23
ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	23
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>25</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	25
ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	25
ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	26
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	26
ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	26
ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS .....	27
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	28
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	28
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	28
ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	28
ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL .....	28
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	28
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	28
ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT .....	30
ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	30
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	31
ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	31
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES .....	31
ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	31
ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	31
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AV .....</b>	<b>33</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	33
ARTICLE AV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	33
ARTICLE AV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	33
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	34
ARTICLE AV 3 – ACCES ET VOIRIE .....	34
ARTICLE AV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	34
ARTICLE AV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	34
ARTICLE AV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	34
ARTICLE AV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	34
ARTICLE AV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	34
ARTICLE AV 9 – EMPRISE AU SOL .....	35
ARTICLE AV 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	35
ARTICLE AV 11 – ASPECT EXTERIEUR .....	35
ARTICLE AV 12 – STATIONNEMENT .....	37
ARTICLE AV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	37
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	37
ARTICLE AV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	37
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES .....	37
ARTICLE AV 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN	

MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	37
ARTICLE AV 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	37
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>39</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	39
ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	39
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	39
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	40
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE .....	40
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	40
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	40
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	40
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	40
ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	40
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL .....	41
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR .....	41
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT .....	43
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	43
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	43
SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES .....	43
ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	43
ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	43
<b>TITRE VI : ANNEXES : .....</b>	<b>44</b>
ANNEXE 1 DÉFINITIONS .....	45
ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE .....	49
ANNEXE 3 NUANCIER COMMUNAL DES MATERIAUX ET COULEURS DU BATI A CHAMPILLON .....	52
ANNEXE 4 : PORCHES ET PORTAILS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	54
ANNEXE 5 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LA DÉCLARATION PRÉALABLE POUR LES MURS DE CLÔTURE .....	61
ANNEXE 6 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LE PERMIS DE DÉMOLIR .....	61
ANNEXE 7 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LE DÉCLARATION PRÉALABLE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT .....	61

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

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

Article R.111-21

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **- ZONES URBAINES (U)**

La zone U est divisée en 2 parties.

**La zone UA** comprend le village traditionnel de Champillon et les extensions ponctuelles sur le coteau. Cette zone englobe également le hameau de Bellevue. La zone UA comprend deux secteurs spécifiques :

- **le secteur UA<sub>t</sub>**, correspondant au site du complexe hôtelier et aux équipements touristiques,
- **le secteur UA<sub>a</sub>**, correspondant au lotissement des Bardelots.

**La zone UB** correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées en lisière du massif boisé de la Montagne de Reims. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux). Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- etc.....

### **- ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)**

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

### **- ZONES AGRICOLES (A)**

**La zone Av** correspond à une zone agricole correspondant au périmètre de l'AOC Champagne, équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à remettre en cause le paysage sont autorisées.

L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein des secteurs « d'habitat isolé » identifiés sur le règlement graphique sont autorisés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

## - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La Zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein des secteurs « d'habitat isolé » identifiés sur le règlement graphique sont autorisés au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

## - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

- **Des éléments architecturaux (porches et portails traditionnels) à préserver au titre de l'article L151-19** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des espaces verts et plantés de coteau à préserver au titre de l'article L151-23** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver au titre de l'article L151-23** qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, 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 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE : comprend le village traditionnel de Champillon et aux extensions ponctuelles sur le coteau. Cette zone englobe également le hameau de Bellevue. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain dense. En outre, d'autres destinations peuvent y être admises, comme des constructions de services, de commerces, d'artisanat ou encore des bâtiments agricoles et viticoles.

**La zone UA** comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur **UA<sub>t</sub>**, correspondant au site du complexe hôtelier et aux équipements touristiques,
- le secteur **UA<sub>a</sub>**, correspondant au lotissement des Bardelots.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture suivant l'article R. 421-12 par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017. Pour mémoire les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumis à cette obligation de déposer une déclaration préalable.
- **La zone UA est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** Sur le hameau de Bellevue le secteur UA est classé en zone R5m (rose). Sur Champillon, le secteur UA est classé en zone B1 et B2 (bleu). La cartographie figure en annexe du PLU.
- **La zone UA<sub>a</sub> est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** Sur le hameau de Bellevue le secteur UA est classé en zone R5f (rose hachuré) pour partie et B1 (bleu) pour partie). La cartographie figure en annexe du PLU.
- **La zone UA<sub>t</sub> est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** Sur le hameau de Bellevue le secteur UA<sub>t</sub> est classé en zone R5m (rose) pour partie, R5f (rose hachuré) pour partie et B1 et B2 (bleu) pour partie. La cartographie figure en annexe du PLU.

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les activités sources de nuisance sonore
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les installations radioélectriques et pylônes de plus de 12 mètres de hauteur
- La démolition des porches et portails traditionnels protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Dans les zones d'aléa identifiées, les constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

**De plus, en secteur UA<sub>t</sub> uniquement,** les habitations qui ne sont pas liées au fonctionnement des équipements touristiques.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UA.
- Les constructions à destination industrielle, à condition qu'il s'agisse de l'extension d'une activité existante et construite légalement.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul par unité foncière.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimums
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimums
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimums

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

### 2 – Assainissement

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAa, les constructions seront implantées :**

- à l'alignement du domaine public,
- et/ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public. Dans ce cas, l'alignement sera matérialisé par un mur de clôture.

**Dans le secteur UAa uniquement, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.**

**Dans toute la zone, les auvents et avancées de toitures peuvent être compris dans la bande de 0 à 3 mètres de l'alignement.**

**Dans toute la zone, ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture. Pour l'implantation en alignement des routes départementales, les pompes à chaleur devront se trouver à 2,5 m de hauteur pour que le cheminement reste libre pour les usagers.

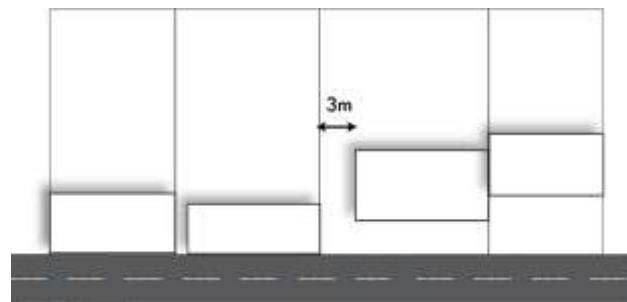
## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- pour les constructions implantées à l'alignement du domaine public :
  - ✓ sur au moins une limite séparative,
- pour les autres constructions :
  - ✓ sur au moins une limite séparative,
  - ✓ et/ou à une distance d'au moins 3 mètres des autres limites séparatives

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture. Pour l'implantation en alignement des routes départementales, les pompes à chaleur devront se trouver à 2,5 m de hauteur pour que le cheminement reste libre pour les usagers.



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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur UA1,** La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

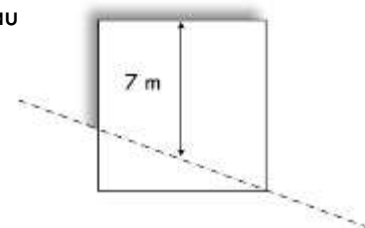
- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

**Dans le secteur UA1 uniquement,** la hauteur maximum au point le plus haut de la construction est de 12 mètres.

**Dans toute la zone,** ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

**Dans toute la zone**, pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-après :



## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme des constructions

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, maison charentaise, etc.) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont **interdites**.

### Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans. Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite. Les tuiles canal ou d'imitation canal sont **interdites**.

### Structure des façades

Les tableaux seront maintenus et laissés apparents. Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants. Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents. Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue sauf s'ils ne sont pas visibles depuis la rue donc soit abrités dans un cache, soit par le biais d'un autre aménagement soit dissimulés derrière une autre construction. En façade sur rue, lorsque les caches des climatiseurs ou les caches des pompes à chaleur ne pourront pas respecter la teinte proposée dans le nuancier, ils devront s'en rapprocher le plus possible et s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche. Pour l'implantation en alignement des routes départementales, les pompes à chaleur devront se trouver à 2,5 m de hauteur pour que le cheminement reste libre pour les usagers.

## Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Toute nouvelle construction principale devra intégrer des éléments rappelant l'architecture traditionnelle présente sur la commune, principalement encadrement d'ouverture, modénature, de matériaux de type brique. En façade sur rue, les murs aveugles de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère doivent comporter des encadrements d'ouverture ou modénature en matériau de type brique.

## Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone. Les couleurs criardes sont **interdites**. **A titre indicatif**, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement. Cependant lorsque les équipements et les caches choisis sont teintés en usine lors de leur fabrication, **les couleurs voisines à celles des nuanciers sont autorisées**, (par exemple : fenêtres, volets, vérandas éléments de clôture, pompes à chaleur et leurs caches éventuels, abris divers, etc.). De même tous les éléments qui ne sont pas des ouvrages de maçonnerie peuvent se référer aux 2 nuanciers « fonds de façade enduits » et « menuiseries et accessoires ».

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte **rouge flammée à brun** ou de ton **ardoise**.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires pourront être installés au sol mais ils ne pourront pas être positionnés sur la façade donnant sur les voies et emprises publiques à moins qu'ils soient dissimulés soit derrière un mur plein, soit derrière une haie soit en retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement. Concernant les soubassements, ils convient de se référer, à titre indicatif au nuancier « fonds de façade enduits » auxquels il convient d'ajouter les teintes blanches et grises du nuancier « menuiseries et accessoires ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes à la date d'approbation du PLU, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

## Clôtures

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAa**, les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- **Un mur plein**, d'une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,50 mètres.
- **Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé ou non d'une haie vive**, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie.
- **Un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.
- La hauteur pourra être ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie.
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 80 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

**Dans le secteur UAa uniquement**, les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie ajouré d'au moins 5 centimètres** doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau de la voirie.
- **Un grillage** d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive
- La hauteur pourra être ramenée à 1 mètre pour les parcelles d'angles situées aux carrefours d'une voirie
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 80 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

Toute nouvelle clôture constituée d'un mur ou d'un muret devra intégrer des éléments rappelant l'architecture traditionnelle présente sur la commune, de matériaux de type brique. Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont **interdites**.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

**Concernant les clôtures en limite séparative**, leurs formes ne sont pas règlementées, mais elles ne pourront pas excéder 2 mètres.

### **Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Les porches et portails traditionnels à préserver seront à conserver et à restaurer dans le respect des matériaux traditionnels (voir annexe n°4 du présent règlement). Les porches et portails traditionnels à préserver ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. On utilisera des menuiseries pleines ou vitrées, fixes ou non, **les pavés de verre étant interdits**.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Deux places de stationnement minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

### **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de bureaux,

Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface commerciale,

Pour les hôtels, spas ou restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place par cabine et 1 place pour 12m<sup>2</sup> de salle à manger, bar et salons ouverts au public,

Pour les autres activités : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte. Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.



### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE UA 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

#### **ARTICLE UA 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique, ...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE : correspond aux extensions récentes aménagées par opérations groupées en lisière du massif boisé de la Montagne de Reims. Cette zone a pour vocation d'accueillir principalement des habitations et leurs annexes et dépendances au sein d'un tissu urbain constitué.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture suivant l'article R. 421-12 par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017. Pour mémoire les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumis à cette obligation de déposer une déclaration préalable.
- **La zone UB est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** Sur Champillon le secteur UB est classé en zone R5m (rose pour partie, R5f (rose hachuré) pour partie et B1 (bleu) pour partie. La cartographie figure en annexe du PLU.

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'élevage
- Les constructions à destination industrielle,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les activités sources de nuisance sonore
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les installations radioélectriques et pylônes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Dans les zones d'aléa identifiées, les constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

#### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
- Les commerces et services, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul par unité foncière.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimums
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimums
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimums

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

#### **2 – Assainissement**

**EAUX USEES** : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

**EAUX PLUVIALES** : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillis par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture.

#### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- A une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Et/ou en limite séparative uniquement pour les constructions de 20 à 40m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

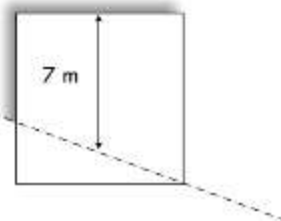
La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 8 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

Pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-après :



## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante. Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue sauf s'ils ne sont pas visibles depuis la rue donc soit abrités dans un cache, soit par le biais d'un autre aménagement soit dissimulés derrière une autre construction. En façade sur rue, lorsque les caches des climatiseurs ou les caches des pompes à chaleur ne pourront pas respecter la teinte proposée dans le nuancier, ils devront s'en rapprocher le plus possible et s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans. Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite. Les tuiles canal ou d'imitation canal sont **interdites**.

### Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont **interdites**. **A titre indicatif**, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement. Cependant lorsque les équipements et les caches choisis sont teintés en usine lors de leur fabrication, **les couleurs voisines à celles des nuanciers sont autorisées**, (par exemple : fenêtres, volets, vérandas éléments de clôture, pompes à chaleur et leurs caches éventuels, abris divers, etc.). De même tous les éléments qui ne sont pas des ouvrages de maçonnerie peuvent se référer aux 2 nuanciers « fonds de façade enduits » et « menuiseries et accessoires ».

**Les bardages d'aspect tôle sont interdits.**

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte **rouge flammée** à **brun** ou de ton **ardoise**.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires pourront être installés au sol mais ils ne pourront pas être positionnés sur la façade donnant sur les voies et emprises publiques à moins qu'ils soient dissimulés soit derrière un mur plein, soit derrière une haie soit en retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement. Concernant les soubassements, ils convient de se référer, à titre indicatif au nuancier « fonds de façade enduits » auxquels il convient d'ajouter les teintes blanches et grises du nuancier « menuiseries et accessoires ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes à la date d'approbation du PLU, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé ou non d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 80 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 100 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

**Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.** Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris **pour** les changements de destination.

### **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte. Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES****ARTICLE UB 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins 25% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

**ARTICLE UB 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique, ...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture suivant l'article R. 421-12 par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017. Pour mémoire les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumis à cette obligation de déposer une déclaration préalable.
- **La zone 1AU est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** Sur Champillon le secteur 1AU est classé en zone B1 (**bleu**). La cartographie figure en annexe du PLU.

#### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions agricoles,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les activités sources de nuisance sonore
- Les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises
- Le stationnement de résidences mobiles
- Les installations radioélectriques et pylônes de plus de 12 mètres de hauteur
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Dans les zones d'aléa identifiées, les constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R. 123-10-1 du CU.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics, conformes ou non au règlement de la zone UB.
- Les commerces et services, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, à raison d'un seul par unité foncière.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

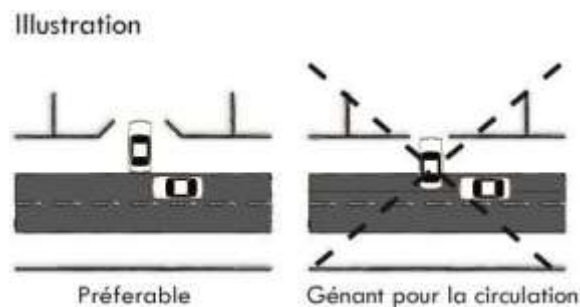
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si l'accès dessert :

- 1 nouveau logement sa largeur sera de 3,50 mètres minimums
- 2 nouveaux logements sa largeur sera de 4,50 mètres minimums
- au moins 3 nouveaux logements sa largeur sera de 5,50 mètres minimums

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être imposé en retrait de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



### 3.2. Voirie

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :

- 1,40 mètres dans le cas où il existe un trottoir de part et d'autre de la chaussée
- 2 mètres dans le cas où il n'existe qu'un seul trottoir

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

## ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

### 2 – Assainissement

**EAUX USEES** : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Le cas échéant, l'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

**EAUX PLUVIALES** : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux ne pouvant être recueillis par le réseau feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies par une desserte garantissant la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité. L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

## ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

## ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- A une distance d'au moins 5 mètres des limites touchées par une bande de jardin définie dans les orientations d'aménagement et de programmation pour les constructions principales.
- A une distance d'au moins 3 mètres du fond de terrain pour les annexes et dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.
- A une distance d'au moins 3 mètres des autres limites séparatives.
- Et/ou en limite séparative uniquement pour les constructions de 20 à 40 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

## ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

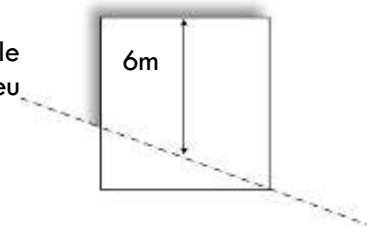
L'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus. La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 8 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'acrotère

Elles sont limitées à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ou un comble aménageable. Pour les terrains en pente, la hauteur est calculée au milieu de la façade, comme représenté sur le schéma ci-dessous :



## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Forme

Pour les terrains plats, les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante. Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue sauf s'ils ne sont pas visibles depuis la rue donc soit abrités dans un cache, soit par le biais d'un autre aménagement soit dissimulés derrière une autre construction. En façade sur rue, lorsque les caches des climatiseurs ou les caches des pompes à chaleur ne pourront pas respecter la teinte proposée dans le nuancier, ils devront s'en rapprocher le plus possible et s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche.

## Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans. Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite. Les tuiles canal ou d'imitation canal sont interdites

## Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont **interdites**. **A titre indicatif**, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement. Cependant lorsque les équipements et les caches choisis sont teintés en usine lors de leur fabrication, **les couleurs voisines à celles des nuanciers sont autorisées**, (par exemple : fenêtres, volets, vérandas éléments de clôture, pompes à chaleur et leurs caches éventuels, abris divers, etc.). De même tous les éléments qui ne sont pas des ouvrages de maçonnerie peuvent se référer aux 2 nuanciers « fonds de façade enduits » et « menuiseries et accessoires ».

### Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte **rouge flammée à brun** ou de ton **ardoise**.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires pourront être installés au sol mais ils ne pourront pas être positionnés sur la façade donnant sur les voies et emprises publiques à moins qu'ils soient dissimulés soit derrière un mur plein, soit derrière une haie soit en retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement. Concernant les soubassements, il convient de se référer, à titre indicatif au nuancier « fonds de façade enduits » auxquels il convient d'ajouter les teintes blanches et grises du nuancier « menuiseries et accessoires ».

Toute nouvelle construction principale devra intégrer des éléments rappelant l'architecture traditionnelle présente sur la commune, principalement encadrement d'ouverture, modénature, de matériaux de type brique.

En façade sur rue, les murs aveugles de plus de 3 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère doivent comporter des encadrements d'ouverture ou modénature en matériau de type brique.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres doublé d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 80 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 100 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

**Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.** Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par logement.

### **1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par logement à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

### **2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

## ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Ces arbres seront prioritairement plantés dans la bande de jardin de 5m définie à partir de la limite de fond de terrain. Les fonds de jardin seront obligatoirement plantés par une haie vive. Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

---

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES**

#### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Au moins 15% de la superficie de chaque terrain seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

Ils seront prioritairement plantés dans la bande de jardin de 10m définie à partir de la limite de fond de terrain.

#### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique, ...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AV

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Av correspond aux espaces viticoles de la commune, classés au titre de l'AOC Champagne. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture suivant l'article R. 421-12 par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017. Pour mémoire les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumis à cette obligation de déposer une déclaration préalable.
- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **La zone Av est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** La zone Av est classée pour partie en zone R1 (rouge), R2 (orange) pour partie, R4 (rose clair) pour partie. La cartographie figure en annexe du PLU. La cartographie figure en annexe du PLU.

#### ARTICLE AV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés ponctuels,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2,
- Dans les zones d'aléa identifiées, les constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

#### ARTICLE AV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général :
  - ✓ de 2 mètres de hauteur maximum au point le plus haut,
  - ✓ de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux.
  - ✓ accompagné par plusieurs plantations d'arbres ou d'arbuste d'essence locale,
  - ✓ qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement.
- L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein **des secteurs « d'habitat isolé »** identifiés sur le règlement graphique, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité viticole ou la qualité paysagère du site.
- **La suppression des espaces verts et plantés de coteau à préserver**, à condition qu'une superficie d'espaces verts et plantés équivalente soit recrée sur le territoire communal. De même, lorsque ces espaces comportent des arbres de moyenne ou haute tige, tout défrichement sera compensé par la plantation d'un arbre d'essence locale équivalente.
- **De plus, au sein des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver uniquement**, tout exhaussement ou affouillement des sols visant à améliorer l'état écologique des zones humides ou à dominante humide.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AV 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE AV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **ARTICLE AV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD251,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD951,
- 3 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Article non règlementé

## ARTICLE AV 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 5 m<sup>2</sup> pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux.

L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation, annexes et dépendances est limitée à :

- 20% de l'emprise au sol desdits bâtiments existants lorsque celle-ci est supérieure à 100 mètres carrés.
- Dans la limite de 20 mètres carrés lorsque l'emprise au sol desdits bâtiments existants est inférieure ou égale à 100 mètres carrés.

## ARTICLE AV 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions et annexes accolées aux bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.

La hauteur maximale des dépendances des bâtiments principaux d'habitation est de 3 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 2 mètres.

**Dans toute la zone**, ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

## ARTICLE AV 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site. Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue sauf s'ils ne sont pas visibles depuis la rue donc soit abrités dans un cache, soit par le biais d'un autre aménagement soit dissimulés derrière une autre construction. En façade sur rue, lorsque les caches des climatiseurs ou les caches des pompes à chaleur ne pourront pas respecter la teinte proposée dans le nuancier, ils devront s'en rapprocher le plus possible et s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans. Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante. La création de tour ou tourelle est interdite. Les tuiles canal ou d'imitation canal sont **interdites**.

## Matériaux et couleurs

### Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiserie, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont **interdites**. **A titre indicatif**, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement. Cependant lorsque les équipements et les caches choisis sont teintés en usine lors de leur fabrication, **les couleurs voisines à celles des nuanciers sont autorisées**, (par exemple : fenêtres, volets, vérandas éléments de clôture, pompes à chaleur et leurs caches éventuels, abris divers, etc.). De même tous les éléments qui ne sont pas des ouvrages de maçonnerie peuvent se référer aux 2 nuanciers « fonds de façade enduits » et « menuiseries et accessoires ».

### Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte **rouge flammée à brun** ou de ton **ardoise**.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires pourront être installés au sol mais ils ne pourront pas être positionnés sur la façade donnant sur les voies et emprises publiques à moins qu'ils soient dissimulés soit derrière un mur plein, soit derrière une haie soit en retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement. Concernant les soubassements, il convient de se référer, à titre indicatif au nuancier « fonds de façade enduits » auxquels il convient d'ajouter les teintes blanches et grises du nuancier « menuiseries et accessoires ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes à la date d'approbation du PLU, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé ou non d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 80 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

**Les clôtures en fond de parcelle doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive.** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 100 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

**Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.** Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

**ARTICLE AV 12 – STATIONNEMENT**

Article non règlementé

**ARTICLE AV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES****ARTICLE AV 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé

**ARTICLE AV 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

#### Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour l'édification d'une clôture suivant l'article R. 421-12 par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017. Pour mémoire les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumis à cette obligation de déposer une déclaration préalable.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- **La zone N est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain.** La zone N est classée pour partie en zone R1 (rouge), R2 (orange) pour partie, R4 (rose clair) pour partie. La cartographie figure en annexe du PLU.

#### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2,
- Dans les zones d'aléa identifiées, les constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur.

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

Sont admis :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général :
  - ✓ de 2 mètres de hauteur maximum au point le plus haut,
  - ✓ de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux
  - ✓ accompagné par plusieurs plantations d'arbres ou d'arbuste d'essence locale,
  - ✓ qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement.
- L'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des constructions principales d'habitation existantes au sein **des secteurs « d'habitat isolé »** identifiés sur le règlement graphique, dès lors qu'elles ne compromettent le caractère naturel de la zone.
- **La suppression des espaces verts et plantés de coteau à préserver**, à condition qu'une superficie d'espaces verts et plantés équivalente soit recrée sur le territoire communal. De même, lorsque ces espaces comportent des arbres de moyenne ou haute tige, tout défrichement sera compensé par la plantation d'un arbre d'essence locale équivalente.
- **De plus, au sein des secteurs de zones humides ou à dominante humide à préserver uniquement**, tout exhaussement ou affouillement des sols visant à améliorer l'état écologique des zones humides ou à dominante humide.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD251,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD951,
- 3 mètres en retrait de l'alignement des autres voies. Cette disposition ne s'applique pas :
  - ✓ aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant ;
  - ✓ aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 3 mètres de l'implantation des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant ;
- aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur, l'installation de pompe à chaleur, climatiseur et caches, y compris le débord supplémentaire de toiture

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

Article non réglementé.



## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est de 5 m<sup>2</sup> pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P), les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques, les constructions et installations d'intérêt général, à l'exception des aménagements, équipements et constructions nécessaires à la gestion hydraulique des coteaux. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation, annexes et dépendances est limitée à :

- 20% de l'emprise au sol desdits bâtiments existants lorsque celle-ci est supérieure à 100 mètres carrés.
- Dans la limite de 20 mètres carrés lorsque l'emprise au sol desdits bâtiments existants est inférieure ou égale à 100 mètres carrés.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions et annexes accolées aux bâtiments principaux d'habitation est limitée à la hauteur des dits bâtiments principaux d'habitation.

La hauteur maximale des dépendances des bâtiments principaux d'habitation est de 3 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 2 mètres.

**Dans toute la zone**, ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de la construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées ci-dessus à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Forme et caractéristiques

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site. Les pompes à chaleur, climatiseurs, citernes, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue sauf s'ils ne sont pas visibles depuis la rue donc soit abrités dans un cache, soit par le biais d'un autre aménagement soit dissimulés derrière une autre construction. En façade sur rue, lorsque les caches des climatiseurs ou les caches des pompes à chaleur ne pourront pas respecter la teinte proposée dans le nuancier, ils devront s'en rapprocher le plus possible et s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche.

### Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans. Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues. Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans leur environnement proche (architecture de la construction principale sur le terrain d'assiette, architecture des constructions voisines au terrain d'assiette).

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

La création de tour ou tourelle est interdite. Les tuiles canal ou d'imitation canal sont **interdites**.

## Matériaux et couleurs

### Les couvertures et bardages d'aspect réfléchissant sont interdits.

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiserries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions voisines. Les couleurs criardes sont **interdites**. **A titre indicatif**, le nuancier de la commune est disponible en Mairie et un extrait est annexé au présent règlement. Cependant lorsque les équipements et les caches choisis sont teintés en usine lors de leur fabrication, **les couleurs voisines à celles des nuanciers sont autorisées**, (par exemple : fenêtres, volets, vérandas éléments de clôture, pompes à chaleur et leurs caches éventuels, abris divers, etc.). De même tous les éléments qui ne sont pas des ouvrages de maçonnerie peuvent se référer aux 2 nuanciers « fonds de façade enduits » et « menuiseries et accessoires ».

### Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte **rouge flammée à brun** ou de ton **ardoise**.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires pourront être installés au sol mais ils ne pourront pas être positionnés sur la façade donnant sur les voies et emprises publiques à moins qu'ils soient dissimulés soit derrière un mur plein, soit derrière une haie soit en retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement. Concernant les soubassements, ils convient de se référer, à titre indicatif au nuancier « fonds de façade enduits » auxquels il convient d'ajouter les teintes blanches et grises du nuancier « menuiseries et accessoires ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments non-conformes au PLU approuvé, à condition de maintenir une unité d'ensemble au niveau architectural.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures (sur rue et en limite séparative) ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 0,80 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé ou non d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 80 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

**Les clôtures en fond de parcelle doivent obligatoirement être constituées d'une haie vive.** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants (y compris superposés ou juxtaposés) :

- **Un muret d'une hauteur maximum de 1 m, doublé ou non d'une haie vive**
- **Un grillage ou système à barreaudage ajouré d'au moins 5 centimètres, doublé d'une haie vive**
- Les claustras, palissades bois ou lames occultantes à condition qu'ils soient ajourés d'au moins 5 centimètres. Ils pourront être pleins ou opaques sur les 100 premiers centimètres à partir du terrain naturel.

Les murets pourront être en partie rehaussés dans le cadre de la bonne intégration des éléments techniques intégrés à la clôture sur rue (boîte à lettres, transformateur électrique) sur une largeur maximum de 2 mètres.

**Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.** Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Les essences locales seront à privilégier (voir annexe n°2), y compris pour les haies.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES****ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## **TITRE VI : ANNEXES :**

**ANNEXE 1 DÉFINITIONS**

**ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE**

**ANNEXE 3 NUANCIER COMMUNAL DES MATÉRIAUX ET COULEURS DU BATI A  
CHAMPILLON**

**ANNEXE 4 : PORCHES ET PORTAILS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU  
CODE DE L'URBANISME**

**ANNEXE 5 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LA DÉCLARATION  
PRÉALABLE POUR LES MURS DE CLÔTURE**

**ANNEXE 6 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LE PERMIS DE  
DÉMOLIR**

**ANNEXE 7 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LE DÉCLARATION  
PRÉALABLE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT**

## ANNEXE 1 DÉFINITIONS

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

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

### 1. Annexe

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

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

### 2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 3. Construction

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

### 4. Construction existante

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

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

### 5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Par déduction les espaces nécessaires aux aires de stationnement ou allée piétonne ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

### 6. Extension

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

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

## 7. Façade

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

## 8. Gabarit

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

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

## 9. Hauteur

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

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

## 10. Limites séparatives

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

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

## 11. Local accessoire

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

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

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

## 12. Opération d'aménagement (article L300-1 du code de l'urbanisme)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

### 13. Voies ou emprises publiques

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

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

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

### 14. Surface de plancher

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

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions.

En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

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

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

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

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

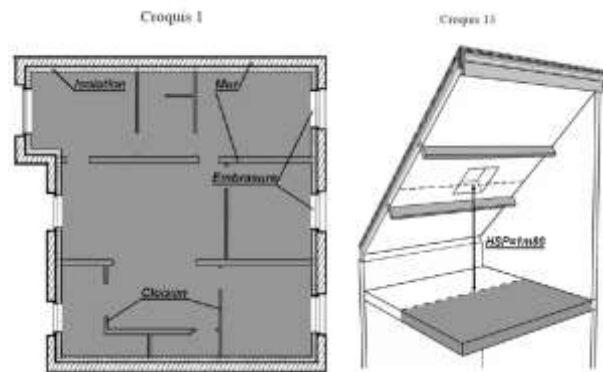
Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces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

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

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

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





---

**ANNEXE 2 LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE****Arbres pour boisements larges :**

Chêne  
Merisier  
Charme  
Hêtre  
Frêne commun  
Tilleul des bois  
Peuplier tremble  
Sorbier des oiseleurs  
Bouleau verruqueux  
Alisier blanc ou torminal

**Arbres isolés, cépées et complément de boisement :**

Chêne  
Merisier  
Frêne commun  
Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles  
Érables  
Noyer commun  
Aulne blanc  
Pommier  
Prunier à fleurs  
Orme  
Alisier blanc  
Bouleau verruqueux

**Essences bocagères de haut jet et lisières :**

Aulne cordé ou glutineux  
Charme  
Noisetier Houx  
Aubépine  
Saule blanc et autres saules indigènes  
Pommier commun  
Acacias (en position sèche)  
Alisier blanc  
Noyer commun  
Prunier  
Poirier  
Tilleul

**Essences buissonnantes de remplissage :**

Noisetier

---

Érable champêtre

Fusain d'Europe

Prunellier

Sureau noir

Cornouiller mâle et sanguin Houx

Saule marsault

Viorne obier

Groseillier à fleurs

Troène commun

Viorne lantane

#### **Essences arbustives de bordure (haies vives) :**

Groseillier à fleurs

Viorne lantane

Obier

Cornouiller sanguin

Viornes diverses

Troène commun (variété semi-persistante)

Églantier

Prunellier

Groseillier sauvage

Épine vinette

#### **Haies basses taillées :**

Érable champêtre

Noisetier

Cornouiller mâle et sanguin

Viorne obier

Troène commun (semi-persistant)

Prunellier

Églantier

Houx

Fusain d'Europe

Saule marsault

**Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées :**

Groseilliers à fleurs, rouge ou sanguin

Cornouiller stolonifère

Rosiers arbustes à fleurs simples

Saules rampants

Viorne persistante à petites feuilles

Chèvrefeuilles divers

Rosiers rugueux

Rosiers arbustes à fleurs simples

Viorne lantane

Obier

Troène commun

Alisier blanc

Bouleau verruqueux

## ANNEXE 3 NUANCIER COMMUNAL DES MATERIAUX ET COULEURS DU BATI A CHAMPILLON

Dénomination des couleurs : Les codes à 7 chiffres (exemple : 260 70 10) font référence au nuancier RAL Design, référence universelle qui donne pour chaque couleur sa « tonalité, sa « luminosité » et sa « saturation ». En parallèle, une équivalence seigneurie chromatique\* (marque commerciale de peinture) ou une équivalence weber\*\* (marque commerciale d'enduit) est également donnée pour faciliter la recherche.

### Les FONDS DE FAÇADE ENDUITS

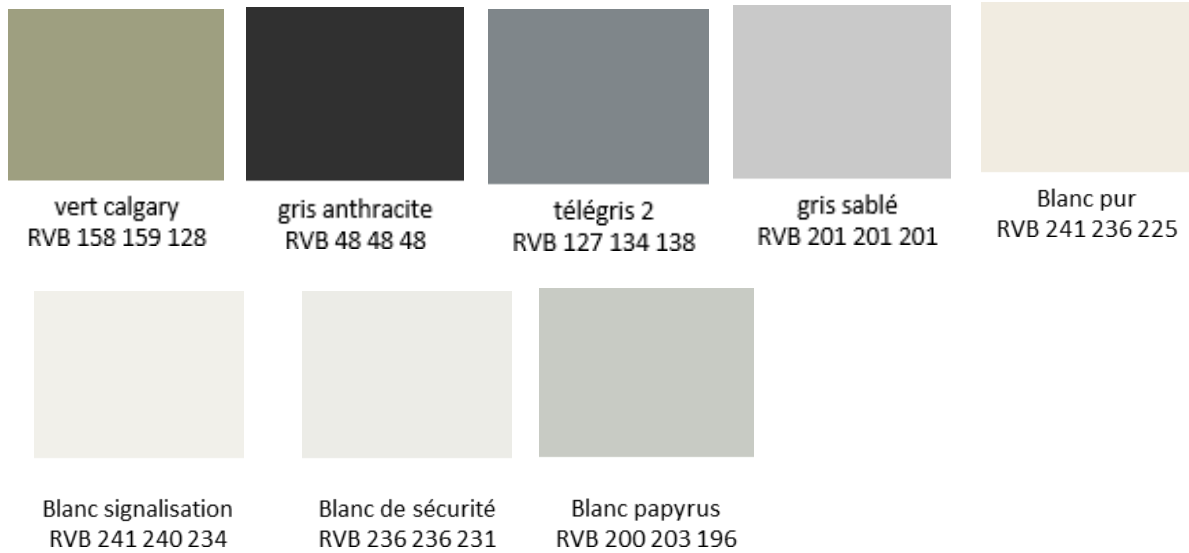
L'enduit de façade est comme la toile de fond d'un tableau. Il doit rester neutre pour s'harmoniser avec l'environnement bâti existant et servir de support aux décorations de façades. Il aura de préférence une nuance chaude car, couvrant de grandes surfaces, sa teinte prédominera dans l'ensemble bâti.

 095 80 20 beige topaze* W 012**	 095 90 10 beige pyramide* W 015**	 095 90 20 blanc avron* W 212**	 095 80 20 beige silt* W 203**	 085 80 10 beige quartz* W 224**
 090 90 20 blanc pralognan* W 017 ou 041**	 090 90 05 beige jurassique* W 009 ou 207**	 085 80 20 beige violonnetin* W 215**	 075 80 20 beige silice* W 005 ou 010**	 080 90 10 beige ile de France* W 226 ou 252**

### Les menuiseries et accessoires

Les portes, les fenêtres, les volets sont des éléments de décor de la façade que l'on peut colorer. Bleus, verts, rouges, gris et bruns pastel doux, moyens à foncés, se déclinent au gré des façades et participent à l'identité de chaque habitation.

 020 30 30 rouge bayonne* - RAL 8012	 020 30 48 rouge margaux* - RAL 3004	 030 40 60 rouge cote* - RAL 3013	 060 60 30 beige brun* - RAL 1011	 040 60 10 beige crimée*
 120 80 10 vert chevrefeuille*	 150 70 10 vert avocat*	 150 60 20 vert cevennes*	 100 60 20 vert kaki*	 150 40 30 vert buisson* - RAL 6002
 240 80 10 bleu poyang*	 260 70 10 bleu taupo*	 250 60 15 bleu tangany*	 250 50 15 bleu rapa*	 290 30 30 bleu fidji* - RAL 5001
 000 75 00 gris ouessant*	 280 50 05 gris paon*	 blanc cassé - RAL 9001	 100 80 10 vert laurier*	 250 90 05 bleu evoran*



Cependant lorsque les équipements et les caches choisis sont teintés en usine lors de leur fabrication, **les couleurs voisines à celles des nuanciers sont autorisées**, (par exemple : fenêtres, volets, vérandas éléments de clôture, pompes à chaleur et leurs caches éventuels, abris divers, etc.).

**ANNEXE 4 : PORCHES ET PORTAILS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU  
CODE DE L'URBANISME**

1



3 rue René Baudet

2



6 rue René Baudet

3



7 rue René Baudet

4



10 rue René Baudet

5



14 rue René Baudet

6



20bis rue René Baudet

7



rue de la République Propriétaire 26 rue René Baudet

8



4 rue de Bellevue

10



10 rue Henri Martin Propriétaire 2 rue Jean Jaurès

11



11 12 rue Jean Jaurès

12



12 4 rue Henri Martin

13



13 9 rue Henri Martin



14



25 rue Henri Martin

15



rue Henri Martin Propriétaire 1 place Pierre Cheval

16



1 place Pierre Cheval

17



21 rue Pasteur

18



22 rue Pasteur (grand porche)

19



22 rue Pasteur (petit porche)

20



24 rue Pasteur

21



28 rue Pasteur

22



29 rue Pasteur

23



30 rue Pasteur

24



rue Pasteur Propriétaire au 34 rue Pasteur

25



chemin du Carrefour Vivier Propriétaire 34 rue Pasteur

26



36 rue Pasteur

27



37 rue Pasteur

29



39 rue Pasteur

30



40 rue Pasteur

31



41 rue Pasteur

32



43 rue Pasteur

### **ANNEXE 5 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LA DÉCLARATION PRÉALABLE POUR LES MURS DE CLÔTURE**

Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, **la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable** pour l'édification d'une clôture suivant l'article R. 421-12 **par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017**. Pour mémoire les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumis à cette obligation de déposer une déclaration préalable.

Il est précisé qu'au sens du code de l'urbanisme, constituent des clôtures, les murs, murets treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

### **ANNEXE 6 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LE PERMIS DE DÉMOLIR**

**La commune a fait le choix d'imposer le permis de démolir par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017**. Aussi, afin de suivre précisément l'évolution du bâti en gérant sa démolition et en permettant le renouvellement de la commune tout en sauvegardant son patrimoine, il est de l'intérêt de la commune de maintenir un contrôle sur les travaux de démolition de tout ou partie de construction.

### **ANNEXE 7 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL IMPOSANT LA DÉCLARATION PRÉALABLE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT**

**La commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable les travaux de ravalement par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2017 conformément à l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme.**