

COMMUNE DE
VILLENAXE-LA-GRANDE

Plan Local
d'Urbanisme

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé à
la délibération du *26 Juin 2009*
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le : 25 Octobre 1985

POS modifié le : 12 Octobre 1987 et le 25 Mars 2002

P.L.U. prescrit le : 14 Septembre 2006



Perspectives

URBANISME & AMÉNAGEMENT

Urbanistes qualifiés O.P.Q.U.

63, rue des sources

10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE

Tél 03.25.40. 05. 90. - Fax 03.25 40. 05. 89

E-mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
	- Zone UA.....	5
	- Zone UB.....	11
	- Zone UC.....	17
	- Zone UY.....	20
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
	- Zone 1AU.....	24
	- Zone 2AU	29
	(dont 2AUYb)	
	- Zone 1AUY	31
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
	- Zone A	
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
	- Zone N	
VI.	TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER	44
VII.	EMPLACEMENTS RESERVES	45
VIII.	ANNEXES	45
	- Places de stationnement	45
	- Eléments du patrimoine à protéger	46

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de VILLENAUXE LA GRANDE, délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage", par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Règles générales d'urbanisme applicables au territoire

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Art. R.111-2 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.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-21 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.

2.2. - Dispositions diverses du Code de l'urbanisme

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique :

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures :

L'édification des clôtures doit respecter les articles : art. R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme. Une délibération en date du 10 décembre 2007 soumet les clôtures à déclaration.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont **réglementés** par les articles R.111-37 à R.111-43 pour le caravanning et R. 111-41 à R.111-43 pour le camping ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés) :

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U ») :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Elles comprennent :

- la zone UA : c'est la zone urbaine qui regroupe la partie agglomérée ancienne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut accueillir également des activités liées aux commerces, services et toutes activités économiques compatibles avec une zone habitée.
- la zone UB : c'est une zone urbaine mixte (habitat et activités) essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles, isolées ou groupées en lotissement dont le développement est assez récent. La zone UB comprend :
 - un secteur UBj qui identifie les espaces à l'arrière des constructions occupés par des jardins où sont autorisés les abris de jardins, les annexes, etc. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.
 - un secteur UB^l qui identifie les espaces occupés par des équipements d'intérêts publics, scolaires, sportifs, culturels, etc. Ce secteur n'admet pas de constructions à usage d'habitation.
 - un secteur UBⁱ affecté par un risque inondation ou de ruissellement principalement dû aux remontées de nappe. Dans ce secteur, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte ce risque sont interdites.
- la zone UC : c'est la zone où est implanté le centre de détention.
- la zone UY : c'est une zone réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation).

3.2 - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU ») :

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités dans le document graphique n° 3C par un tireté épais.

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Cette zone comprend :

- un secteur 1AUⁱ affecté par un risque inondation ou de ruissellement principalement dû aux remontées de nappe. Dans ce secteur, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte ce risque sont interdites.
- un secteur 1AU^e : Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des « orientations d'aménagement ».
- un secteur 1AU^h : les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements de la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement. L'aménagement de cette zone et les constructions devront de préférence répondre à des critères HQE® et favoriser le développement durable.

La zone 1AU^y est une zone d'urbanisation réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) immédiatement urbanisable.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements de la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AUY comprend :

- un **secteur 1AUYa** qui a vocation à accueillir les activités économiques, artisanales, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services, compatibles avec la proximité d'une zone résidentielle.
- Un **secteur 1AUYb** qui a vocation à accueillir les activités économiques industrielles. Elle pourra également accueillir des entités artisanales, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services. Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des « orientations d'aménagement ».

La zone 2AU est réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

Elle comprend un **secteur 2AUYb** qui a vocation à accueillir les activités économiques industrielles. Elle pourra également accueillir des entités artisanales, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services.

3.3. – LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A ») :

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées dans les documents graphiques 3B et 3C par un tireté épais.

3.4. – LES ZONES NATURELLES (dites « zones N ») :

Ce sont les terrains naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Elles sont délimitées aux documents graphiques 3B et 3C par un tireté épais.

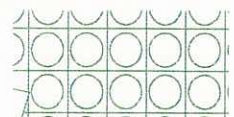
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un **secteur Nc** correspondant au secteur où peuvent être créées des carrières,
- un **secteur Ne** identifiant les sites d'implantation des équipements techniques, équipements publics etc.
- un **secteur Np** identifiant le site des promenades.

3.5 – ESPACES BOISES CLASSES

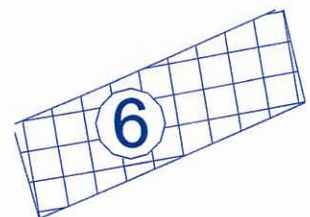
Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.



3.6 - EMBLEMES RESERVES

Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan local d'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA : c'est la zone urbaine qui regroupe la partie agglomérée ancienne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut accueillir également des activités liées aux commerces, services et toutes activités économiques compatibles avec une zone habitée.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- La construction, l'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments ou installations liés à des activités répertoriées au titre des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation et non nécessaires à la vie des habitants de la zone, sauf pour ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités,
- Si la construction est située en terrain humide, les bâtiments dont la conception technique ne prend pas en compte ce risque,
- Les dancings et discothèques,
- Les entrepôts commerciaux, les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de déchets de toute nature (carcasses de véhicule, matériaux de démolition, ...),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisirs,
- Les silos de stockage horizontaux et verticaux
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique,
- 3 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'Archéologie,
- 4 - Sont présents au sein de la zone des édifices protégés au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes,
- Les constructions et installations publiques, techniques et équipements des services d'intérêt collectif,
- Les bâtiments et installations liés à des activités économiques qui n'engendrent pas de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments existants liés aux activités agricoles sans création de nuisances (bruit, ...),
- La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole ou viticole, liés à une activité agricole présente dans la zone, y compris ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants y compris à usage agricole, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, puits ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

4.1.3.- Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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 et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Constructions principales :**

Les constructions principales seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles pourront comporter :

- des interruptions de façade, à conditions que celles-ci ne compromettent pas l'aspect architectural de la voie ;
- des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin etc.) sous réserve de l'application des règlements de voirie.

6.2. Constructions annexes :

Les annexes, dépendances et piscines seront implantées en recul de l'alignement, à l'arrière de la construction principale.

6.3. Toutes les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de la limite de la zone Np.

6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.5. L'aménagement ou l'extension d'une construction existante peuvent être admis s'ils n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

6.6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une importance équivalente.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Construction principale.**

- La construction principale sera implantée en limite séparative sur un côté au moins.
- Le côté non implanté en limite sera éloigné d'au moins 3 mètres de la propriété voisine.
- Un recul de 5 mètres minimum de la zone Np est imposé.

7.2. Constructions annexes.

- Les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage du côté de la propriété voisine pourront être implantées en limite de propriété.
- Dans le cas contraire, elles seront éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres.
- Un recul de 5 mètres minimum de la zone Np est imposé.

7.3. L'aménagement ou l'extension d'une construction existante peuvent être admis s'ils n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

7.5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une importance équivalente.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout point d'une construction, mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne pourra être inférieure à celle de l'immeuble voisin le plus bas, ni excéder celle de l'immeuble voisin le plus élevé ; ces immeubles présentant leurs façades sur le même côté de la voie.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture, l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du village et l'harmonie du paysage,
- Les matériaux devront avoir la forme associée à la couleur des matériaux utilisés traditionnellement.
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits.
- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, devront être de ceux des constructions anciennes de la zone.
- Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les façades et les murs-pignons d'une construction doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmonisant.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.2. Forme

- Les structures architecturales seront simples et devront s'harmoniser avec les volumes anciens voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.
- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante devra respecter les volumes, la disposition des ouvertures et l'ordonnancement de la construction ancienne ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.

11.3. Toitures**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont adossées à la construction principale.
- Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 40° et 50° à l'exception des extensions de la construction principale et des bâtiments accolés.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton ardoise ou ton de tuile, de terre cuite).
- Sur les toitures anciennes, les autres matériaux (ardoise) qui correspondent à leur état d'origine seront conservés, restaurés ou restitués, afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouges vieillis à brun et ardoise.

Pour les constructions annexes :

- La toiture des annexes doit être de couleur semblable à celle de la construction principale sauf pour les vérandas et les piscines.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

11.4. Clôtures sur voie publique :

- Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer à l'environnement.
- Les clôtures seront surmontées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage ou d'une grille sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.
- Les murs pleins sont autorisés, s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée.
- Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex: court de tennis, etc...)

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel est interdite,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).
- Toutes les règles d'aspect énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements et installations techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur. S'il s'avère impossible d'aménager les places de stationnement sur la parcelle où se trouve la construction, celles-ci devront être situées dans un rayon de 300m. autour de ladite construction.
- Le stationnement des caravanes sur le terrain où se trouve la résidence de l'utilisateur est toléré.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement végétal suffisant.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- La constitution de haies composées d'une seule essence de résineux est interdite.
- Concernant les éléments de paysage identifiés par le symbole :



E difice identifié

Toute suppression ou disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus est interdite. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB : c'est une zone urbaine mixte (habitat et activités) essentiellement résidentielle sous forme de constructions individuelles, isolées ou groupées en lotissement dont le développement est assez récent.

La zone UB comprend :

- un secteur UBj qui identifie les espaces à l'arrière des constructions occupés par des jardins où sont autorisés les abris de jardins, les annexes, etc. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.
- un secteur UBl qui identifie les espaces occupés par des équipements d'intérêts publics, scolaires, sportifs, culturels, etc. Ce secteur n'admet pas de constructions à usage d'habitation.
- un secteur UBi affecté par un risque inondation ou de ruissellement principalement dû aux remontées de nappe. Dans ce secteur, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte ce risque sont interdites.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone y compris en UBj et UBl :

- Les bâtiments et installations liés à des activités économiques s'ils sont susceptibles d'engendrer un périmètre d'éloignement des habitations.
- La construction, l'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments ou installations liés à des activités répertoriées au titre des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation et non nécessaires à la vie des habitants de la zone, sauf pour ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques (lotissements d'activité),
- Les dancings et discothèques,
- Les entrepôts commerciaux, les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de déchets de toute nature (carcasses de véhicule, matériaux de démolition, ...),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisirs,
- Les silos de stockage horizontaux et verticaux.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation.

En plus dans les secteurs UBl et UBj uniquement :

- Toutes les constructions sauf celles admises à l'article 2.

En plus dans le secteur UBi uniquement :

- Les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte le risque de ruissellement, d'inondation ou d'humidité sont interdites.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.
- 3- Sont présents au sein de la zone des édifices protégés au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone sauf dans les secteurs UBj et UBl :

- Les bâtiments d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes,

- Les bâtiments et installations liés à des activités économiques qui n'engendrent pas de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, y compris ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments existants liés aux activités agricoles ou viticoles y compris ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs, sans création de nuisances (bruit, ...),
- La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole ou viticole, liés à une activité agricole présente dans la zone,
- Les serres sont autorisées uniquement si la construction est liée et nécessaire à l'activité de maraîchage,
- Les constructions et installations publiques, techniques et équipements des services d'intérêt collectif,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications des installations classées existantes pour la protection de l'environnement lorsqu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des dangers ou des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur UBj uniquement :

- Les abris de jardins à raison d'un seul abri par unité foncière d'une superficie de 20m² de SHOB maximum,
- Les constructions et équipements d'intérêt public et collectif, les équipements et les installations techniques des services d'intérêt collectif,

Dans le secteur UBt uniquement :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités pédagogiques, culturelles, de loisirs et de sports,
- Les constructions d'habitation et leurs dépendances nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités cohérentes avec la vocation de la zone,
- Les constructions et équipements d'intérêt public et collectif, les équipements et les installations techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Aucun accès direct pour les véhicules motorisés ne peut être créé en liaison avec la zone Np. Seules les liaisons piétonnes avec cette zone sont acceptées.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.

ARTICLE UB 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, puits, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

4.1.3.- Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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 et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

Dans toute la zone sauf dans les secteurs UBj et UBf :

- Sauf disposition contraire indiquée sur le plan de zonage, les constructions principales seront implantées à cinq mètres au minimum de l'alignement des voies,
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- L'aménagement ou l'extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, peuvent aussi être admises.
- Les annexes, dépendances et piscines doivent être implantées en recul de l'alignement et à l'arrière de la construction principale.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Dans les secteurs UBj uniquement :

- Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale et à 5 m min. de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans les secteurs UBℓ uniquement :

- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et des rives des cours d'eau.

Dans toute la zone y compris dans les secteurs UBj et UBℓ :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la zone Np.

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

7.1. Toutes les constructions doivent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 2,5 m,
- à 5 mètres minimum de la zone Np.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas à :

- la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions sur une parcelle ne doit pas dépasser le tiers de la superficie de cette parcelle. Elle peut être portée à 60% dans le cas d'activités économiques, ainsi que pour les bâtiments et équipements publics.

9.2. Dans le secteur UBj uniquement, l'emprise au sol des annexes est limitée à 20m² de SHOB maximum par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans toute la zone à l'exception des secteurs UBj et UBl :

La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit le plus haut à partir du sol naturel, à l'aplomb de celui-ci.

- Les constructions à destination d'habitations, de bureaux, de commerces sont limitées à un étage sur rez-de-chaussée et à 6 mètres de hauteur, les combles n'étant pas pris en compte.
- Les constructions à destination artisanale ne doivent pas dépasser 7 mètres de hauteur à laquelle s'ajoute la hauteur des toitures et des éléments reconnus indispensables, comme les cheminées, pointes de pignon, etc.
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.
- La hauteur des couvertures de piscines ne doit pas dépasser 2,50 mètres au point le plus haut.

10.2. Dans le secteur UBj uniquement :

Les abris de jardins auront une hauteur maximale de 2,50 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage).

10.3. Dans le secteur UBl uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage), superstructure et cheminée exclues.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du village et l'harmonie du paysage.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes (dérogation à l'aspect, la forme de la construction ainsi que la toiture) lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (critères HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.1. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toitures du volume principal du bâtiment peut varier entre 30° et 50°.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouges vieillis à brun.
- En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront être conservées.
- les toitures terrasses sont interdites à l'exception de celles faisant l'objet d'une réhabilitation ou dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Pour les constructions annexes :

- La toiture des annexes, doit être de couleur semblable à celle de la construction principale sauf pour les vérandas et les piscines.
- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont adossées à un mur.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Pour les bâtiments à usage agricole :

La toiture des bâtiments à usage agricole doit respecter le ton rouge vieilli à brun.

En secteur UBj :**Pour les abris de jardin :**

- La toiture doit respecter les tons vert, rouge vieilli à brun.

11.2. Murs / revêtements extérieurs

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux et de couleurs homogènes ou s'harmonisant.

11.3. Clôtures sur voie publique :

- Les clôtures seront surmontées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage ou d'une grille sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum.
- La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 1,80 m.
- Les murs pleins sont autorisés en cas de réhabilitation ou de prolongement de clôtures ou de murs.

11.4. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel est interdite, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation 1 place de stationnement devra être matérialisée sur la parcelle.
- Des stationnements pour les deux roues devront être prévus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement végétal suffisant. Des haies pourront doubler les clôtures.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les aires de dépôts et de stockage, les bâtiments nuisants (bruit, odeurs, aspect...), les garages et ateliers artisanaux, seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure.
- Concernant les éléments de paysage identifiés par le symbole :

*E d'ifice identifié**Chemins*

Toute suppression ou disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus est interdite. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC est la zone où est implanté le centre de détention.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations et leurs annexes liées et nécessaires au fonctionnement et au développement du centre de détention,
- Les bâtiments destinés à l'hébergement du personnel du centre de détention,
- Les installations techniques et équipements des services d'intérêt public ou collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

En ce qui concerne le centre de détention, la largeur de la voirie ne peut être inférieure à 6 mètres et celle-ci doit supporter le trafic poids lourds en tous temps.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 6 m.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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 et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. La façade des constructions principales doit être édifiée :

- à l'alignement avec l'implantation des constructions existantes sur les parcelles voisines si elles existent,
- soit à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Des exceptions au recul sont admises en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Un recul de 6 mètres doit être observé pour les constructions, installations ou dépôts du centre de détention, plantations de haute tige, implantées le long des limites séparatives.

7.2 Pour les constructions destinées à l'hébergement du personnel du centre de détention, les constructions pourront être implantées : - soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives, - soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :- soit à l'alignement, - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

7.4 Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction, dans la zone pavillonnaire, devra être accompagné d'un traitement végétal suffisant.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les aires de dépôts et de stockage, les bâtiments nuisants (bruit, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UY

La zone UY : c'est une zone réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation).

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection autour des silos. Il convient de vérifier le périmètre et les exigences y afférentes au moment de l'instruction.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la construction,
- Les bâtiments agricoles,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de déchets à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non autorisées par l'article UY2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales ou de services,
- L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants,
- Les installations techniques et équipements des services d'intérêt collectif,
- Les installations classées,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; ces constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment d'activité.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans toute la zone, les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 6 m.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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 et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 m. minimum de l'alignement des voies. Cette disposition s'applique également le long des voies privées affectées à la circulation publique.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : - soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu, ...).

7.2. Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement ou d'extension de la construction existante en cohérence avec l'implantation existante (même distance d'implantation).

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : - soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 12 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans être dépassée.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales

- Les matériaux de couverture métalliques brillants sont interdits,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite,
- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant entre eux.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (critères HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.2. Clôtures sur voie publique

- L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels,
- L'espace libre de construction situé entre l'alignement des voies et les bâtiments doit faire l'objet d'un traitement végétal,
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit,
- Les clôtures doivent être constituées de grillage ou de panneau grillagé de ton foncé, doublées ou non d'une haie champêtre,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m maximum.

11.3. Dispositions diverses et clauses particulières

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des caractéristiques de l'activité.
- Ces aires devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage situés sur les parcelles seront couvertes sur l'ensemble de la zone ou dissimulées par des haies vives,
- Les aires de dépôts et de stockage visibles depuis l'espace public doivent être dissimulés,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m².
- Dans le cadre de la création de parking, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement sera imposée.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AU_i affecté par un risque inondation ou de ruissellement principalement dû aux remontées de nappe. Dans ce secteur, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte ce risque sont interdites.
- Un secteur 1AU_e : Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des « orientations d'aménagement ».
- Un secteur 1AU_h : les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements de la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement. L'aménagement de cette zone et les constructions devront de préférence répondre à des critères HQE® et favoriser le développement durable.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les bâtiments et installations liés à des activités économiques s'ils sont susceptibles d'engendrer un périmètre d'éloignement des habitations.
- La construction, l'aménagement, l'extension ou la transformation de bâtiments ou installations liés à des activités répertoriées au titre des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation et non nécessaires à la vie des habitants de la zone, sauf pour ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques (lotissements d'activité),
- Les dancings et discothèques,
- Les entrepôts commerciaux, les constructions à usage industriel
- Les dépôts de déchets de toute nature (carcasses de véhicule, matériaux de démolition, ...),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes ou d'habitations légères de loisirs,
- Les silos de stockage horizontaux et verticaux.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation.

En plus dans le secteur 1AU_i uniquement :

- Les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte le risque de ruissellement, d'inondation ou d'humidité sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de monument historique.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les bâtiments d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes,
- Les bâtiments et installations liés à des activités économiques qui n'engendrent pas de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, y compris ce qui concerne l'activité viticole de cave, de stockage, pressoirs, vendangeoirs.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions et installations publiques, techniques et équipements des services d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 8 m et de chaussée de 5 m.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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 et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

- Les constructions principales seront implantées à au moins cinq mètres de l'alignement des voies,
- Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, etc...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.
- L'aménagement ou l'extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, peuvent aussi être admises.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :**

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celles-ci sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : - soit à l'alignement,

- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas à :

- la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sur une parcelle ne doit pas dépasser le tiers de la superficie de cette parcelle. Elle peut être portée à 60% dans le cas d'activités économiques, ainsi que pour les bâtiments et équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit le plus haut à partir du sol naturel, à l'aplomb de celui-ci.

- Les constructions à destination d'habitations, de bureaux, de commerces sont limitées à un étage sur rez de chaussée et à 6 mètres de hauteur, les combles n'étant pas pris en compte.
- Les constructions à destination artisanale ne doivent pas dépasser 7 mètres de hauteur à laquelle s'ajoute la hauteur des toitures et des éléments reconnus indispensables, comme les cheminées, pointes de pignon, etc ...
- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions Générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du village et l'harmonie du paysage.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes (dérogation à l'aspect, la forme de la construction ainsi que la toiture) lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (critères HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.1. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum ou à plusieurs pans avec croupes.
- La pente des toitures du volume principal du bâtiment peut varier entre 30° et 50°.
- Toute extension jouxtant une construction existante doit s'intégrer à la composition existante.
- Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux dans les tons rouges vieillis à brun.
- les toitures terrasses sont interdites à l'exception de celles faisant l'objet d'une réhabilitation ou dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Pour les constructions annexes :

- La toiture des annexes doit être de couleur semblable à celle de la construction principale sauf pour les vérandas et les piscines.
- Les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, si elles sont adossées à un mur.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

11.2. Murs / revêtements extérieurs

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
- La couleur doit être associée à la forme des matériaux utilisés traditionnellement.
- Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux et de couleurs homogènes ou s'harmonisant.

11.3. Clôtures sur voie publique :

- Les clôtures seront surmontées d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage ou d'une grille sur un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum.
- La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 1,80 m.
- Les murs pleins sont autorisés en cas de réhabilitation ou de prolongement de clôtures ou de murs.

11.4. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- La pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminent sur le bâti traditionnel car elle dénature l'esprit architectural de ces façades est interdite,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation 1 place de stationnement devra être matérialisée sur la parcelle.
- Des stationnements pour les deux roues devront être prévus.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement végétal suffisant. Des haies pourront doubler les clôtures.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les aires de dépôts et de stockage, les garages, ateliers artisanaux, les bâtiments nuisants (bruit, odeurs, aspect...), seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure.
- Concernant les éléments de paysage identifiés par le symbole :

***** *Chemins*

Toute suppression ou disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus est interdite. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

La zone 2AU est réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des équipements et des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

Elle comprend un **secteur 2AUYb** qui a vocation à accueillir les activités économiques industrielles. Elle pourra également accueillir des entités artisanales, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services. *Une partie du secteur 2AUYb est concerné par le périmètre de protection autour des silos. Il convient de vérifier le périmètre et les exigences y afférentes au moment de l'instruction.*

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions et les installations de toute nature, sauf cas visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESE AUX

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées soit sur une des limites ou les limites séparatives soit en retrait de celle-ci d'une distance minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

CHAPITRE III - ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone d'urbanisation réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services et aux installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) immédiatement urbanisable.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements de la zone prévues par « les orientations d'aménagement » et le règlement.

Rappel de l'article R126-6 du code de l'urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ».

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUYa qui a vocation à accueillir les activités économiques, artisanales, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services, compatibles avec la proximité d'une zone résidentielle.
- Un secteur 1AUYb qui a vocation à accueillir les activités économiques industrielles. Elle pourra également accueillir des entités artisanales, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, et de services Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des « orientations d'aménagement ».

ARTICLE 1AUY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la construction,
- Les bâtiments agricoles,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de déchets à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes non autorisées par l'article UY2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, d'hôtellerie, de restauration, artisanales ou de services,
- L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants,
- Les constructions et installations techniques et équipements des services d'intérêt collectif,
- Les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; ces constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment d'activités.
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les modifications et les extensions des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone.

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans toute la zone, les nouvelles voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation doivent présenter des largeurs minimales de plate-forme de 10 m et de chaussée de 6 m.

ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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 et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 m. minimum de l'alignement des voies. Cette disposition s'applique également le long des voies privées affectées à la circulation publique.

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : - soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

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

7.1. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu...).

7.2. Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas d'aménagement ou d'extension de la construction existante en cohérence avec l'implantation existante (même distance d'implantation).

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : - soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder plus de 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 12 mètres.
- Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1. Dispositions Générales :**

- Les matériaux de couverture métalliques brillants sont interdits,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite,
- Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant entre eux.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions particulières seront possibles lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (critères HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.2. Clôtures sur voie publique :

- L'espace libre de construction situé entre l'alignement des voies et les bâtiments doit faire l'objet d'un traitement végétal,
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,
- L'emploi de grillage mince à triple torsion est interdit,
- Les clôtures doivent être constituées de grillage ou de panneau grillagé de ton foncé doublées ou non d'une haie champêtre,
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,50 m maximum.

11.3. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments,
- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles ou des égouts de toiture,
- Les éclairages des enseignes seront indirects (exemple : spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

ARTICLE 1AUY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des caractéristiques de l'activité.
- Ces aires devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de dépôt et de stockage situés sur les parcelles seront couvertes sur l'ensemble de la zone ou dissimulées par des haies vives,
- Les aires de dépôts et de stockage visibles depuis l'espace public doivent être dissimulés,
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Une superficie de 5 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantés d'essences locales,
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain d'assiette de l'activité.
- Dans le cadre de la création de parking, la plantation d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement sera imposée.

ARTICLE 1AUY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées dans les documents graphiques 3B et 3C par un tireté épais.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*), exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles,
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- 3 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie
- 5 - Sont présents au sein de la zone des édifices protégés au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles, viticoles y compris celles destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits des exploitations agricoles et viticoles,
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Le changement de destination à condition que le bâtiment soit existant et qu'il présente un intérêt architectural, il pourra être transformé en gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ... si l'activité agricole de l'exploitation n'est pas remise en cause,
- L'extension limitée des constructions existantes ayant fait l'objet d'un changement de destination évoqué à l'alinéa précédent, à condition qu'elle réponde à des problèmes de salubrité et de confort. En aucun cas, l'extension ne servira à augmenter la capacité d'accueil.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions d'habitation ou d'activités économiques existante et de leurs annexes,
- La reconstruction des constructions après sinistre,
- Les activités de tourisme, le camping à la ferme, et les constructions nécessaires à la salubrité et au confort sanitaire accessoires à l'exploitation agricole,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- Les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration sous réserve qu'ils soient accessoires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- *Eau potable* : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- *Eau à usage non domestique* : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol selon le schéma d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées : - soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

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

7.1. Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter :

- soit sur les limites séparatives ou sur une seule,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

7.2. Toutes les autres constructions liées à l'activité agricole seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres minimum.

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, lorsque la configuration du terrain rend son respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit le plus haut à partir du sol naturel, à l'aplomb de celui-ci.

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation, ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation : Reprendre les prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

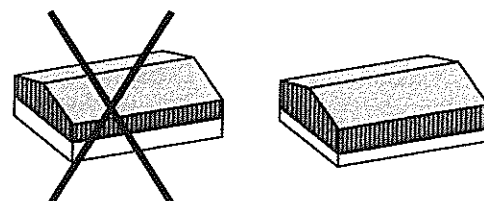
Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...)
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Les toitures des bâtiments seront de préférence à deux pentes et doivent respecter les tons rouges vieillis à brun ou verts,
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

Pour les constructions à usage agricole :

- Les façades de longueur supérieure à 30 m. doivent présenter des décrochements en volume ou des nuances de coloris,
- Les revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels (bois) et traditionnels (mur enduit),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges.
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



Pour les constructions à usage d'habitation : Reprendre les prescriptions de l'article 11 de la zone UB

11.4. Clôtures :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un muret. Celui-ci peut être surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle,
 - soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, ou de panneau grillagé de ton foncé,
- La hauteur totale de la clôture, par rapport à la voie, est fixée à 2,00 m maximum, la hauteur du muret est limitée à 0,70 m.

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs)
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute-tige d'essences mélangées.
- Les haies constituées uniquement de résineux sont interdites.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Un écran de verdure composé de végétaux d'essences mélangées et de tailles adaptées doit être constitué autour de tous dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les constructions destinées aux activités autorisées doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le milieu naturel.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
- Concernant les éléments de paysage identifié par le symbole :



Edifice identifié



Chemins

Toute suppression ou disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-dessus est interdite. Les projets de modification d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Elles sont délimitées aux documents graphiques 3B et 3C par un tireté épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un secteur Nc correspondant au secteur où peuvent être créées des carrières,
- un secteur Ne identifiant les sites d'implantation des équipements techniques, équipements publics etc.
- un secteur Np identifiant le site des promenades.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nc, Ne et Np :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*),
- 2 - Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie,
- 3 - Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nc, Ne et Np :

- Le confortement, la réhabilitation et les modifications des bâtiments existants,
- La reconstruction effectuée sur un bâtiment sinistré,
- Les éoliennes,
- Les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et collectif,
- Les clôtures.

Dans le secteur Nc uniquement :

- les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ou gravières,
- les installations techniques liées à l'extraction de matériaux,
- les dépôts et stockage liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les installations techniques et équipements des services d'intérêt collectifs.

Dans le secteur Ne uniquement :

- Les équipements techniques liés aux ressources en eau et à la gestion de l'assainissement collectif.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Des dispositifs de récupération ou de traitement des eaux de pluie devront être réalisés sur la parcelle (puisard, ...).

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés. Toutefois, les dispositifs devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.2. Electricité et téléphone

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

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

6.1. Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nb, Nc et Ne les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Des implantations autres que celles prévues à l'article ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nc et Ne, les constructions et les extensions peuvent s'implanter :

- soit sur l'une des limites séparatives ou sur les limites séparatives,
- soit en retrait de 4 m minimum.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de cette construction par rapport à la règle énoncée ci-dessus,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, lorsque la configuration du terrain rend son respect impossible ou empêche la reconstruction d'une construction d'une importance équivalente.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume analogue au bâti environnant, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes (dérogation à l'aspect, la forme de la construction ainsi que la toiture) lorsque le projet présentera une utilisation de techniques ou de constructions durables (critères HQE®, ...), matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Les panneaux solaires, les dispositifs photovoltaïques, ... sont autorisés.

11.2. Clôtures sur voie publique :

Dans toute la zone y compris dans les secteurs Nc, et Ne :

- En bordure de voie, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m. maximum.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

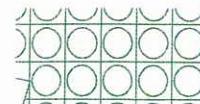
- Un écran de verdure composé de végétaux d'essences mélangées à et de tailles adaptées doit être constitué autour de tous dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les constructions destinées aux activités autorisées doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le milieu naturel.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée,
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

2 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».

4 - Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa. »

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - "Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

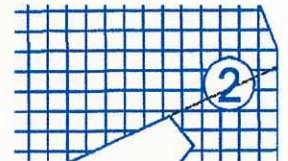
2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donné par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité.

TITRE VII - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



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

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

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

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII - ANNEXES

PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L.332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Edifice identifié



Chemins

Article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

(...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;