

PLAN LOCAL D'URBANISME

BROCHON

Modification n°1

REGLEMENT MODIFIE

DOSSIER D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du :

Le Maire :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. F. B.', written over a horizontal line.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

20 SEP. 2011



Verdi Ingénierie BFC
13 avenue Aristide Briand
39100 DOLE
03.84.79.02.57



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	5
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	13
Zones urbaines spécifiques	21
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE	23
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone US	29
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone 1AU	33
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone 2AU _i	40
Zones à urbaniser spécifiques	43
Chapitre 7 Dispositions applicables à la zone 1AU _e	45
Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone 1AU _{ev}	51
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone A	59
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
Chapitre 10 Dispositions applicables à la zone N	67

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA

Les zones UA correspondent au noyau ancien du village de Brochon à l'ouest de la route des Grands Crus (rue du 8 mai, rue du tilleul) et à la partie qui jouxte l'église. Le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain y sont recherchés. Elles peuvent comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone est l'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités agricoles, les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter. Elles ne devront jamais être inférieures à 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UA 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
--

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les eaux pluviales seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à

leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'eau au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs répondant aux objectifs de tri sélectif. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article UA 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en retrait, elle peut s'implanter suivant le même recul. Si le retrait est supérieur à 3 mètres, la continuité du bâti sera assurée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les ouvrages en saillie sont autorisés dans le respect du gabarit du bâtiment et de l'effet de rue.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UA 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

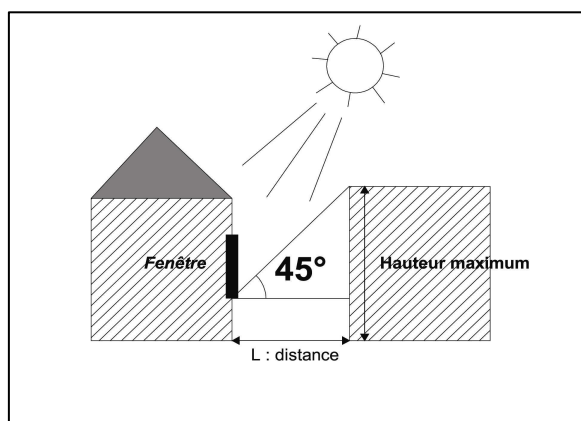
Une bande de 15 mètres de profondeur est mesurée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.

- **dans la bande de 15 m de profondeur**, les façades sur rue doivent être bâties en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Dans le cas où la construction n'occuperait pas toute la largeur de la parcelle, la façade en retour devra être traitée en harmonie avec la façade sur rue. L'espace restant entre la construction et la limite séparative devra être fermé par un mur, une grille ou un portail implantés à l'alignement.
- **au-delà de la bande de 15 m de profondeur**, peuvent être implantées en limite séparative des constructions qui s'adossent à l'identique à un bâtiment voisin ou dont la hauteur en limite est inférieure à 3,5m à l'égout du toit.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UA 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 10 La hauteur maximale des constructions

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

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
--

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierre ou pierre sèche seront conservés en dehors de l'emprise des constructions qui s'implanteraient en bordure de voie ou des nouveaux accès.

Les murs seront réalisés en matériaux traditionnels : pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON, aucune place,
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 1 place,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit correspondre à la nature de l'équipement visé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation prévue au 7ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Article UA 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Règles générales

Ces espaces seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Leur surface minimum, non comprises les aires de stationnement engazonnées, sera de 15 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

Chapitre 2

Dispositions applicables à la zone UB

Les zones UB, au nombre de cinq, correspondent à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines récentes caractérisées par des pavillons implantés en milieu de parcelle.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolés au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux, les activités agricoles, les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UB 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs répondant aux objectifs de tri sélectif. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article UB 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

Article UB 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UB 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être admises:

- En limite séparative, s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande, ou pour les dépendances de bâtiments principaux de moins de 2,50 m de haut.

ou

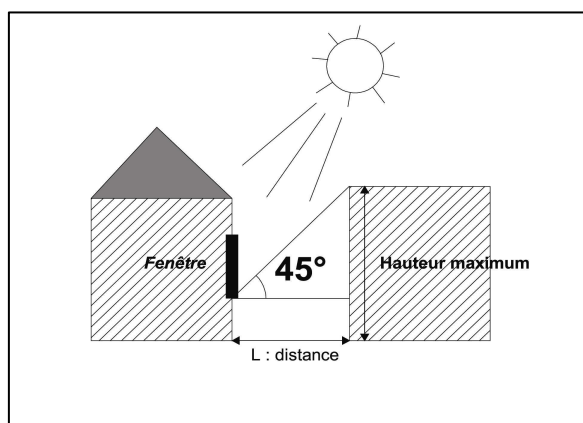
- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UB 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9 L'emprise au sol des constructions

L'article n'est pas réglementé.

Article UB 10 La hauteur maximale des constructions

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

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.

En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs de pierre existants doivent être conservés.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les murs auront un aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON : 1 place (excepté pour les extensions des constructions à usage principal),
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places dont une hors clôture et accessible directement depuis la voie publique,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit correspondre à la nature de l'équipement visé.

Article UB 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 60 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de

remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Chapitre 3

Dispositions applicables à la zone UE

Les zones UE, correspondent aux secteurs d'implantation des activités. La plus importante borde la partie est de la RD974 sur toute sa traversée du territoire communal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE2,
- le stationnement des caravanes isolés au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- toute construction non liée aux activités autorisées sur la zone.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles sont intégrées dans le volume de la construction principale destinée à l'activité,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette la défense contre l'incendie et l'approche de la sécurité civile.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

Aucun nouvel accès à la RD 974 ne pourra être créé.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme d'un rayon minimum de 12 mètres.

Article UE 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article UE 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques. Ce recul est porté à 15 mètres par rapport à la route départementale 974.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UE 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UE 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

Article UE 9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 La hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UE 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...) est interdit.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.

Les couleurs vives ne sont admises que sur les éléments de façade (encadrement de baie, poteaux,...) sur une surface inférieure à 10% du total de la façade.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures sont constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage industriel et artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
--

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, non comprises les aires de stationnement, sera au minimum de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10
--

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 4

Dispositions applicables à la zone US

Les zones US, recouvrent l'emprise du lycée, avec le château et son parc, ainsi que le collège situé de l'autre côté de la RD974. L'objectif est de bien marquer la destination de ces secteurs qui doivent rester liés à l'enseignement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article US 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non prévues à l'article US2 sont interdites.

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

Sont admises les constructions et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations liées à l'enseignement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article US 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article US 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 5

Dispositions applicables à la zone 1AU

Les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123.6 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AU_i qui correspond à une zone non équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat. Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Les réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.

La zone 1AU_l, qui présente les mêmes caractéristiques que la précédente mais dont la destination est exclusivement l'accueil d'équipements de loisir ou de sport. A proximité du collège, cet équipement pourrait également être utilisé par les collégiens.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolés au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de zone :

- les constructions de moins 200m² de surface hors œuvre nette à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Les commerces de plus de 500m² de surface de vente sont interdits dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 500m² ou est susceptible de franchir ce seuil, peuvent bénéficier d'une extension comprise :

- dans un seuil de 20% pour les commerces ayant une surface de vente inférieure à 5000m²
- dans un seuil de 5% pour les commerces de 5000m² et au-delà

Les extensions de ce type doivent être justifiées par un besoin de modernisation de l'équipement

Dans le secteur 1AUi

Des études d'évaluation du risque d'inondation et des moyens de les corriger doivent être menées avant la réalisation des travaux autorisés. Avant la réalisation des travaux, les propositions devront être validées par les autorités compétentes.

Dans le secteur 1AUe

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les voies ouvertes au public doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.
Les voies réservées aux seuls habitants et leurs visiteurs doivent avoir une emprise de 5 mètres.
Les cheminements piétons ouverts au public doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article 1AU 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs répondant aux objectifs de tri sélectif. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article 1AU 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 1AU 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Si un recul est observé, il sera de trois mètres.

L'implantation est libre :

- pour les équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant une liberté d'implantation.

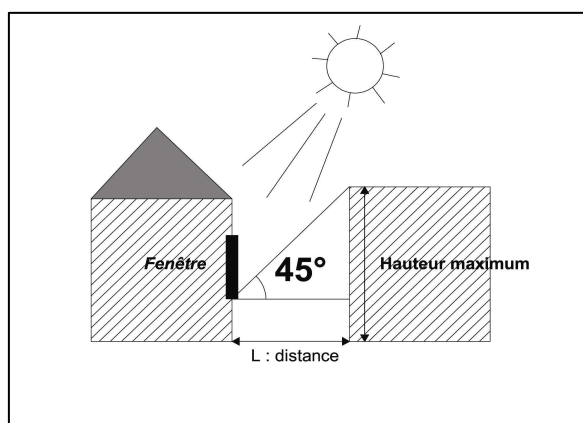
Article 1AU 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si un recul est observé, la marge d'isolement par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AU 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU 10 La hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Article 1AU 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un seul niveau d'ouverture est autorisé.

Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les couleurs criardes ou apportant une note discordante dans l'environnement sont interdits.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

Les murs devront présenter un aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

Les grilles et portails présenteront un dessin simple et assorti, et seront peints de la même teinte sombre, le noir étant interdit.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 80 centimètres.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m² de SHON : 1 place,
- Au delà de 40m² de SHON et jusqu'à 150m² de SHON : 2 places dont une hors clôture et accessible directement depuis la voie publique,
- Au delà de 150m² de SHON et par tranche supplémentaire de 100m², il est exigé 1 place supplémentaire.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 30 % minimum de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m². Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans les projets d'ensemble, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 6

Dispositions applicables à la zone 2AUi

La zone 2AUi, qui concerne un secteur actuellement non équipé, est destiné à une urbanisation à vocation principale d'habitat lorsque la zone 1AUi sera urbanisée. La zone AUi comporte les mêmes caractéristiques que cette dernière mais son urbanisation est subordonnée à la modification du PLU et à la réalisation des réseaux nécessaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUi 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolés au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article 2AU 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après, sous réserve d'une modification du PLU et d'une desserte suffisante de la zone par les réseaux et d'étude de du risque d'inondation et des moyens de les corriger validée par les autorités compétentes :

- les constructions de moins 200m² de SHOB à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article 2AUi 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Si un recul est observé, il sera de trois mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AUi 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Si un recul est observé, la marge d'isolement par rapport à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ZONES A URBANISER SPECIFIQUES

Chapitre 7

Dispositions applicables à la zone 1AUe

Il s'agit d'une zone d'extension à court-moyen terme à vocation d'activités économiques.

Article 1AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUe2,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUe1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- L'aménagement de la zone sera réalisé au coup par coup et devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies,
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles sont intégrées dans le volume de la construction principale destinée à l'activité,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article 1AUe3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette la défense contre l'incendie et l'approche de la sécurité civile.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques. L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le Code de la Route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme d'un rayon minimum de 12 mètres.

Article 1AUe 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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.

Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol. Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public. Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Pour l'application du présent article, le terme parking s'entend également de tout espace de garage ou de stockage d'engins à moteur de toutes natures ou d'engin munis de dispositif contenant des hydrocarbures.

Article 1AUe 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUe 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUe 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUe 9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe 10 La hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUe 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...) est interdit.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire. Les couleurs vives ne sont admises que sur les éléments de façade (encadrement de baie, poteaux,...) sur une surface inférieure à 10% du total de la façade.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures sont constituées d'une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Construction à usage industriel et artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUe 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. La surface minimum des espaces libres, non comprises les aires de stationnement, sera au minimum de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 8

Dispositions applicables à la zone 1AUev

La zone 1AUev, qui est encore plus spécialisée que la précédente car sa destination porte exclusivement sur l'accueil d'activités liées à la viticulture.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUev 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations non autorisées à l'article 1AUev 2 sont interdites.

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

Sont admises les constructions et les occupations ou installations, qui s'intègrent dans un schéma d'ensemble et nécessaires à l'activité viticole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUev 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette la défense contre l'incendie et l'approche de la sécurité civile.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article 1AUev 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine viticole dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration réceptrice.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article 1AUev 5 La superficie minimale des terrains constructibles

1AUev

Non réglementé.

Article 1AUev 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUev 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. Le retrait par rapport aux autres limites doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de retrait, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AUev 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUev 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUev 10 La hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUev 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Parements extérieurs

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...) est interdit.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.

Les couleurs vives ne sont admises que sur les éléments de façade (encadrement de baie, poteaux,...) sur une surface inférieure à 10% du total de la façade.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures sont constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUev 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées.

Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage viticole :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUev 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m².

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUev 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10
--

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 9

Dispositions applicables à la zone A

Les zones agricoles (A), correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire communal comporte deux zones A bien distinctes. La première correspond à la plaine située dans la partie est du territoire, la seconde englobe les vignes, de la RD974 au dessus de la côte. Cette seconde zone est indicée « p » car l'objectif prioritaire est de préserver les vignes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2,
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Ap :

Aucune construction, quelle que soit sa destination, n'est autorisée dans le secteur Ap.

Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à titre principal devront être implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment principal de l'exploitation,
- les activités agricoles telles que définies à l'article L.311-1 du code rural,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article A4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article A5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

Article A6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'un minimum de 5 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres.

Article A9 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article A10 La hauteur maximale des constructions

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

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.
En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Pour les constructions agricoles

Les bardages et murs extérieurs doivent présenter un coloris vert, gris ou marron. Les teintes claires sont à proscrire.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètres.

Les murs de clôture sont interdits.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions agricoles

Les bardages et murs extérieurs doivent présenter un coloris vert, gris ou marron. Les teintes claires sont à proscrire.

Article A12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article A13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Article A14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 10

Dispositions applicables à la zone N

La zone naturelle et forestière (N), correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme.)

Les deux secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées tels que définis à l'alinéa 3 de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme complètent la zone N. Ils concernent les constructions en dehors des zones urbanisées et qui doivent bénéficier de la possibilité d'évoluer sans remettre en cause le caractère naturel de la zone, en l'occurrence la vigne.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement,
- les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation forestière,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la création de clôtures est soumise à autorisation,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Dans les secteurs Nh :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la SHON existante au moment de l'approbation du PLU et dans la mesure où ces travaux visent à améliorer l'habitabilité, l'hygiène ou la sécurité sans remettre en cause les qualités architecturales et paysagères du site, et sans création de nouveaux logements.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article N4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un tel réseaux ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m³ sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Electricité et télécommunications

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enfouis.

Article N5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

En secteur Nh, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation se réalise dans la limite de 30% de la SHON existante au moment de l'approbation du PLU

Article N6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres.

L'implantation des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 10 mètres.

Article N10 La hauteur maximale des constructions

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.

En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs de pierre existants doivent être conservés.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,5m.

Les murs de clôture sont interdits.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée d'une grille ou d'un grillage reposant sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article N13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Article N14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.