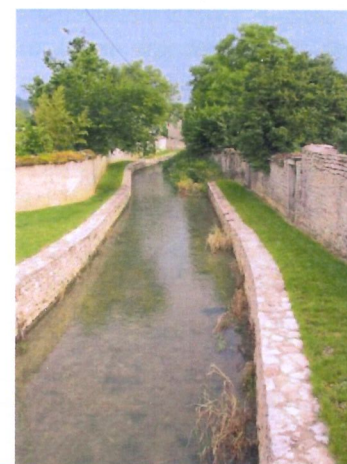


PLAN LOCAL D'URBANISME

5-Règlement

après mise en compatibilité

Commune de Meursault



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à notre délibération du 18 février 2025

LE MAIRE



PLU approuvé le : 18.03.2013

Mise à jour n°1 par arrêté le : 10.06.2014

Modification simplifiée n°1 le : 29.08.2016

Révision allégée n°1 approuvée le : 26.08.2019

Mise à jour n°2 par arrêté le : 23.07.2021

Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée le : 18.02.2025

REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE

28 FEV. 2025

DE BEAUNE



SOMMAIRE

Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre	6
Article 5 - Rappels	6

Dispositions applicables aux zones urbaines	7
---	---

Dispositions applicables aux zones à urbaniser	32
--	----

Dispositions applicables aux zones agricoles	55
--	----

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	62
--	----

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de la commune de MEURSAULT.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

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

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

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

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques (cf. Annexes).

Par ailleurs, en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie. 21000 DIJON ; tél. 03.80.68.50.18 ou 50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations... » (art.1). Conformément à l'article 7 du même

décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le zonage du PLU a pris en compte :

▪ Le risque d'inondation et de ruissellement: le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) des ruisseaux Riot, Clous et Limozin ainsi que le risque de ruissellements en zone de vignoble ont été pris en compte pour délimiter le zonage du présent PLU et élaborer le règlement.

Les périmètres des zones dites « de danger » (rouge sur le plan du PPRI) et les zones dites « de précaution » (bleue sur le plan du PPRI) sont reportés et repérables par un seul indice « i » sur les documents graphiques.

Le PPRI sera annexé au PLU comme servitude d'utilité publique. Il impose :

- une interdiction stricte de construire dans les zones dites de danger
- une limitation des types d'aménagements ou travaux possibles en zone de précaution, et leurs conditions particulières.

Tout projet d'aménagement ou de travaux dans les secteurs inondables doit être conforme au règlement du PPRI, selon le type de zone défini. Le règlement du PLU renvoie donc au règlement du PPRI en sus et en complément dans ces zones. Quelques précisions sont apportées en sus dans ce règlement.

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones comportent différents secteurs pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

Zone UA : Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Elle peut accueillir des constructions à

vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités tertiaires et artisanales compatibles avec un environnement résidentiel.

L'objectif de la zone UA est de conserver, mettre en valeur, voir renforcer la physionomie et l'identité du bourg ancien de Meursault.

Zone UB : Il s'agit de la zone d'urbanisation récente du secteur de l'Hôpital ainsi que les deux petites zones au nord du pré de Manche. Dans ces zones, à faible densité urbaine, prédominent les maisons individuelles. Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des activités diverses et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés en respectant leurs caractéristiques.

Zone UC : Il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où se côtoient maisons individuelles, activités et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés en respectant leurs caractéristiques.

Zone UF : Cette zone est affectée aux activités artisanales, de bureaux ou de services. Elle peut également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 couvrent des terrains à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à court, moyen ou long terme à l'urbanisation

Zone 1AUA : Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme. La vocation principale de ces zones sera l'habitat ainsi que l'accueil d'activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés (mise en capacité et extension). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUA est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics et l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Elle fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Zone 2AUA : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme. La vocation principale de cette zone sera l'habitat ainsi que l'accueil d'activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel et des

constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés (mise en capacité et extension). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics et l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Elle fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Zone 1AUF : Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme. Sa vocation sera l'accueil d'activités économiques non industrielles et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés (mise en capacité et extension). L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUF est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics et l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUF, dite « les petits champs lins » fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Zone 2AUF : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme. Sa vocation sera l'accueil d'activités économiques non industrielles et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés (mise en capacité et extension). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUF est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics et l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble.

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : Les zones agricoles dites « zones A », auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4, correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager). Elle comprend :

- le secteur AV qui correspond aux terrains à potentialité viticole classés par l'INAO et sont affectés aux vignobles.
- le secteur AVP affecté aux vignobles mais où, pour des raisons paysagères, toute construction est interdite.

LES ZONES NATURELLES

Zone N : Les zones naturelles et forestières dites « zones N », auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5, correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend un secteur NS correspondant aux équipements d'assainissement et à la déchetterie de la commune

Elle comprend également un secteur NH qui recouvre les zones d'habitat de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles, construites en dehors de la zone urbanisée principale, en milieu agricole ou forestier. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

Enfin la zone NL est principalement affectée aux équipements de tourisme et de loisirs (camping, loisirs, sport, culture). Leur évolution est prise en compte dans le présent règlement. Elle comprend un sous-secteur NLa, dédié aux salles d'art et de spectacles et aux autres équipements publics.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques du présent règlement. Les prescriptions spécifiques aux éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur figurent dans l'article 13 de la zone concernée du présent règlement.

Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

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

2/« Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions » (règles édictées par le présent règlement) « le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble » (article R 111-19 du code de l'urbanisme)

3/Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc....) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

4/La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

Article 5 - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Les défrichements, quelle qu'en soit la surface, dans les espaces boisés non classés (code forestier -articles L 311-1 à 5) sont soumis à demande d'autorisation préalable pour tout massifs forestiers de plus de 4 ha (ou des bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA..... 8

ZONE UB.....15

ZONE UC..... 21

ZONE UF27

ZONE UA

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités tertiaires et artisanales compatibles avec un environnement résidentiel.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Meursault.

Un secteur de la zone UA, appelé « rue Mazeray », fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat,
- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions agricoles à l'exception de celles liées à l'activité viticole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, exception faite des cuveries
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,

- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre, les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- l'extension et la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- **Eaux usées :**

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- **Eaux pluviales :**

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Implantation

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

Pour l'application des règles édictées ci-après n'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au mur de la façade. Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de préférence, ou en continuité du bâti existant contigu s'il constitue un alignement ou pour renforcer un effet d'alignement, (s'il y a des retraits différents, s'aligner sur le retrait le plus faible)

Sauf cas exceptionnel justifié par des raisons d'architecture ou d'adaptation, les façades en front de rues devront être construites de limite à limite. Peuvent être considérées comme façade, les murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres, les porches ou tout autre ouvrage susceptible d'assurer la continuité du bâti.

Disposition particulière

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine soumis à protection
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
- lorsque les murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres, porches ou autres ouvrages pouvant être assimilés à une façade, sont édifiés selon les règles édictées ci-dessus.
- les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Dans tous les cas, l'implantation devra être parallèle ou perpendiculaire à la limite de l'emprise des voies.

Dans le secteur rue de Mazeray, l'Orientation d'aménagement et de programmation fixe des prescriptions particulières.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

L'implantation devra se faire :

- Soit sur la limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative d'un minimum de 4 mètres sur au moins un côté du bâtiment principal existant, les autres côtés pouvant être laissés libres d'appréciation en respectant une distance minimale de 2 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de hauteur limitée peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article UA9 – Emprise au sol

NEANT

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

Définition

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 7 m sous sablière et 12 m au faitage.

Si la nouvelle construction vient en mitoyenneté d'un bâtiment préexistant dont la hauteur sous sablière est supérieure, elle pourra s'aligner à cette hauteur, sans la dépasser.

La hauteur des abris de jardins, mesurée au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 4m.

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bourg ancien, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (cf. art. R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les constructions et installations autorisées doivent de plus respecter les caractères traditionnels dominants des constructions environnantes en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires ou au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments environnants sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales du bourg ancien.

Toitures

- La forme :

Pour les bâtiments principaux, leur pente reprendra la dominante du secteur ou un angle variant de 35° à 45°.

Pour les vérandas, abris de jardin et annexes de petite surface (inférieures à 40 m²) la pente de toit n'est pas définie

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Les Matériaux :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau. Les autres bâtiments seront couverts de tuiles de couleur orangé à brun :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement (minimum 14 au m²) de tons vieillis nuancés ou pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Exception

Les adjonctions de bâtiments couverts en ardoises pourront être également couvertes d'ardoises pour maintenir une certaine cohérence

Sont interdites les toitures en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect comme la tôle galvanisée, les éléments métalliques non peints, le polyvinylchlorure, le polyester ou le polyéthylène ondulé, le fibrociment, les bardeaux bitumineux sauf ceux couleur bleu ardoise.

Le zinc et le cuivre sont toutefois admis pour les appentis et les annexes.

Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sous réserve :
 - o que leur superficie n'excède pas 5 % de la surface du pan de toiture,
 - o qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture,
 - o qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les fenêtres seront à un seul vantail ou traditionnelles. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits sont arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Dans les autres cas, les encadrements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade

Aspect extérieur

Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries... et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Couleurs (cf. : fiches recommandation SDAP)

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles. Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocré au brun (orange et rose à proscrire).

Le blanc pur ou cassé est interdit.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 4 mètres
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes

paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée...) soit dans une courette entourée de bâtiments. On recourra si possible aux dispositifs à boitiers.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan de préférence orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer

Article UA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire de permis de construire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et respectant les conditions de dessertes ci-dessus énoncées. A défaut, il sera fait application des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 pièce et 2 places par logement de 2 pièces ou plus.

Prévoir en sus 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 2 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé, un local d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface.

Article UA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE UB

Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des activités diverses et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit de la zone d'urbanisation récente du secteur de l'Hôpital ainsi que les deux petites zones au nord du pré de Manche. Dans ces zones, à faible densité urbaine, prédominent les maisons individuelles.

Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités tertiaires et artisanales compatibles avec un environnement résidentiel.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés en respectant leurs caractéristiques.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions agricoles à l'exception de celles liées à l'activité viticole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, exception faite des cuveries,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des

dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine soumis à protection
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les locaux techniques peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

L'implantation devra se faire :

- Sur la limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative d'un minimum de 4 mètres sur au moins un côté du bâtiment principal existant, les autres côtés pouvant être laissés libres d'appréciation en respectant une distance minimale de 2 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de hauteur limitée peuvent être librement implantés si ils sont bien intégrés dans le site.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article UB9 – Emprise au sol

NEANT

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

Mode calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 6 m sous sablière et 11 m au faîtage.

Les garages tout ou partiellement enterrés sont interdits.

La hauteur des abris de jardins, mesurée au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 4m.

Dans le cas de création de logements collectifs ou groupés, l'édification d'un étage supplémentaire peut être autorisée pour des raisons d'architecture

Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UB11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments environnants sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Toitures

La forme.

Pour les bâtiments principaux, leur pente reprendra la dominante du secteur ou un angle variant de 35° à 45°.

Pour les vérandas, abris de jardin et annexes de petite surface (inférieures à 40 m²) la pente de toit n'est pas définie

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont autorisées

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau. Les autres bâtiments seront couverts de tuiles de couleur orangé à brun :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement (minimum 14 au m²) de tons vieillis nuancés
- ou pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Sont interdites les toitures en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect comme la tôle galvanisée, les éléments métalliques non peints, le polyvinylchlorure, le polyester ou le polyéthylène ondulé, le fibrociment, les bardeaux bitumineux (sauf pour les abris de jardin).

Le zinc et le cuivre sont toutefois admis pour les appentis et les annexes.

Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sous réserve :
 - o que leur superficie n'excède pas 5 % de la surface du pan de toiture,
 - o qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture.

Les fenêtres seront à un seul vantail ou traditionnelles. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits sont arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Dans les autres cas, les encadrements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade

Aspect extérieur et couleurs

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Couleurs(cf. : fiches recommandation SDAP)

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles. Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocre au brun (orange et rose à proscrire).

Le blanc pur ou cassé est interdit.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée...) soit dans une courette entourée de bâtiments. On recourra si possible aux dispositifs à boîtiers.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan de préférence orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire de permis de construire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et respectant les conditions de dessertes ci-dessus énoncées. A défaut, il sera fait application des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 pièce et 2 places par logement de 2 pièces ou plus.

Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 2 places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Article UB13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE UC

Cette zone mixte de part et d'autre de la RD974 est affectée à l'habitation ainsi qu'à des activités diverses et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités tertiaires et artisanales compatibles avec un environnement résidentiel.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés en respectant leurs caractéristiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie de cette zone concernée par l'étude amendement Dupont au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (pièce n°4), est subordonnée au respect des principes d'aménagement définis dans cette étude

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat,
- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions agricoles à l'exception de celles liées à l'activité viticole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, exception faite des cuveries,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des terrains dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte

toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine soumis à protection
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les locaux techniques peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

L'implantation devra se faire :

- Sur la limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative d'un minimum de 4 mètres sur au moins un côté du bâtiment principal existant, les autres côtés pouvant être laissés libres d'appréciation en respectant une distance minimale de 2 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de hauteur limitée peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article UC9 – Emprise au sol

NEANT

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

Mode calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 7 m sous sablière et 11 m au faitage.

Les garages tout ou partiellement enterrés sont interdits.

La hauteur des abris de jardins, mesurée au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 4m.

Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UC11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments environnants sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Toitures

La forme.

Pour les bâtiments principaux, leur pente reprendra la dominante du secteur ou un angle variant de 35° à 45°.

Pour les vérandas, abris de jardin et annexes de petite surface (inférieures à 40 m²) la pente de toit n'est pas définie

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau. Les autres bâtiments seront couverts de tuiles de couleur orangé à brun :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement (minimum 14 au m²) de tons vieillis nuancés
- ou pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Sont interdites les toitures en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect comme la tôle galvanisée, les éléments métalliques non peints, le polyvinylchlorure, le polyester ou le polyéthylène ondulé, le fibro-ciment, les bardeaux bitumineux.

Le zinc et le cuivre sont toutefois admis pour les appentis et les annexes.

Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sous réserve :
 - o que leur superficie n'excède pas 5 % de la surface du pan de toiture,
 - o qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture.
 - o qu'elles ne soient pas visibles de la rue

Les fenêtres seront à un seul vantail ou traditionnelles. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits sont arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Dans les autres cas, les encadrements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade

Aspect extérieur et couleurs

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents.

On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Couleurs (cf. : fiches recommandation SDAP)

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles. Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocre au brun (orange et rose à proscrire).

Le blanc pur ou cassé est interdit.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40 et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Dans les secteurs inondables, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être

transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée...) soit dans une courette entourée de bâtiments. On recourra si possible aux dispositifs à boîtiers.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan de préférence orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Article UC12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire de permis de construire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et respectant les conditions de dessertes ci-dessus énoncées. A

défaut, il sera fait application des articles R332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 pièce et 2 places par logement de 2 pièces ou plus.

Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 2 places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Article UC13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE UF

Principalement affectée à l'activité économique, cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle peut accueillir des activités tertiaires et artisanales.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés en respectant leurs caractéristiques.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitat,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions agricoles à l'exception de celles liées à l'activité viticole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, exception faite des cuveries,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les terrains de sports et de jeux,
- les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de cultes, marchés, écoles, hôpitaux, etc.).
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article UF2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les travaux d'extensions, d'amélioration et de confortement des bâtiments d'habitation existants, sans qu'il soit possible de créer des logements supplémentaires
- La création d'annexes utiles aux habitations déjà existantes ou directement liées et nécessaires aux activités admises de la zone
- Les constructions de local de gardiennage nécessaire à une activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m² et qu'il soit inclus ou attenant au bâtiment d'activité.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements, s'ils sont nécessités par l'adaptation du terrain.
- A l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics, sont interdits les exhaussements de sol supérieurs à 0,80 m de hauteur par rapport au sol naturel.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur au moins égale à la marge de recul.

Chaque établissement ne disposera que d'un seul accès charretier sur les voies publiques ou privées, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance de la nature du programme ou de considération de sécurité.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article UF4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un

assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion:

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article UF5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article UF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Dans tous les cas, l'implantation devra être parallèle ou perpendiculaire à la limite de l'emprise des voies.

Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de hauteur limitée peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article UF9 – Emprise au sol

NEANT

Article UF10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel avant travaux et le dessous de la sablière.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Article UF11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Toitures

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.

Matériaux et couleurs

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

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,...

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres;
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasin, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible sur les voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50m.

Article UF12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement automobile

Pour les établissements : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, et par tranche de 100 m² pour les ateliers et autres surfaces couvertes.

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec :

- pour les bureaux, une place minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- pour les ateliers et surfaces couvertes divers, une place minimum pour 100 m² de surface de plancher.

Article UF13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et aux extensions de constructions à usage d'activités.

- Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les marges de recul sur rue, à l'exception des accès, seront aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.
- La surface minimum des espaces libres et espaces verts, non compris les aires de stationnement plantées, sera de 15 % de la surface du terrain et avec un arbre de haute tige pour 100 m².

Aires de stationnement en surface

Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (dépôts, ateliers, etc...).

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UF14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AUA..... 33

ZONE 2AUA..... 39

ZONE 1AUF45

ZONE 2AUF50

ZONE 1AUA

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme, destinée principalement à recevoir des logements. Elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate.

L'objectif est de permettre le développement urbain de la commune. La zone 1AUA fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En application de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme, la zone 1AUA est concerné par une obligation d'une part minimale de logement social.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article 1AUA2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

En zone 1AUA, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'adaptation des réseaux publics.

En zone 1AUA, les programmes de logements en construction neuve devront comprendre a minima 20% de logements à loyer modéré au sens défini par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUA3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies privées en impasse seront évitées ; celles d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront créés pour faciliter les circulations internes, mais aussi entre les quartiers ou secteurs voisins existants ou à venir, et pour rejoindre les équipements publics existants ou à venir à proximité.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les prescriptions particulières sur ce secteur

Article 1AUA4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur

des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article 1AUA5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 1AUA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plans de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Article 1AUA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article 1AUA9 – Emprise au sol

NEANT

Article 1AUA10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 7 m sous sablière et 11 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardins, mesurée au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 4m.

Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant la création de logements collectifs ou groupés, l'édification d'un étage supplémentaire peut être autorisée pour des raisons d'architecture, sur 20 % des constructions (calculés sur la surface au sol de l'ensemble).

Article 1AUA11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer (cf. art. R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments et de ceux environnant sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes d'ouverture et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades existantes (ouvertures, symétrie, proportions...).

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée, de préférence, au moyen de toitures à un pan ou à deux pans sur le (ou les) corps principal (aux).
- S'il existe une pente, elle est fixée entre 35° et 45°

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et peuvent être adaptées dans le cas d'une extension en fonction du bâtiment existant.

Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates en terre cuite de tons vieillis nuancés,
- les tuiles mécaniques à emboîtement de tons vieillis nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tuiles de ton brun foncé uni, en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en ardoise, en polyvinylchlorure (PVC), en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Aspect extérieur et couleurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique. On évitera notamment les finitions brillantes et couleurs vives pour d'éventuels bardages en bois.

Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocre au brun (orange et rose à proscrire).

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonnerie, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme).

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée...) soit dans une courette entourée de bâtiments. On recourra si possible aux dispositifs à boitiers.

La limitation à une seule antenne est imposée par bâtiment.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan de préférence orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre

Article 1AUA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 pièce et 2 places par logement de 2 pièces ou plus.

Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 2 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'1,5 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible par une rampe de 6 % maximum.

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Article 1AUA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les prescriptions en matière de plantations.

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 1AUA14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE 2AUA

Il s'agit de zones à urbaniser à long terme, destinée principalement à recevoir des logements. Elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés (mise en capacité et extension).

L'objectif est de permettre le développement urbain de la commune. La zone 2AUA fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics et l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En application de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme, la zone 2AUA est concernée par une obligation d'une part minimale de logement social.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article 2AUA2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

En zone 2AUA l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'adaptation des réseaux publics.

En zone 2AUA, les programmes de logements en construction neuve devront comprendre a minima 20% de logements à loyer modéré au sens défini par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUA3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies privées en impasse seront évitées ; celles d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront créés pour faciliter les circulations internes, mais aussi entre les quartiers ou secteurs voisins existants ou à venir, et pour rejoindre les équipements publics existants ou à venir à proximité.

Une orientation d'aménagement et de programmation fixe les prescriptions particulières sur le secteur défini

Article 2AUA4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur

des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article 2AUA5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 2AUA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Article 2AUA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 2AUA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article 2AUA9 – Emprise au sol

NEANT

Article 2AUA10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 7 m sous sablière et 11 m au faîtage

La hauteur des abris de jardins, mesurée au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant la création de logements collectifs ou groupés, l'édification d'un étage supplémentaire peut être autorisée pour des raisons d'architecture, sur 20 % des constructions (calculés sur la surface au sol de l'ensemble).

Article 2AUA11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer (cf. art. R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments et de ceux environnant sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes d'ouverture et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades existantes (ouvertures, symétrie, proportions...).

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée, de préférence, au moyen de toitures à un pan ou à deux pans sur le (ou les) corps principal (aux).
- S'il existe une pente, elle est fixée entre 35° et 45°

Les toitures-terrasses sont autorisées

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et peuvent être adaptées dans le cas d'une extension en fonction du bâtiment existant.

Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates en terre cuite de tons vieillis nuancés,
- les tuiles mécaniques à emboîtement de tons vieillis nuancés,

Sont interdites les toitures apparentes en tuiles de ton brun foncé uni, en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en ardoise, en polyvinylchlorure (PVC), en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Aspect extérieur et couleurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique. On évitera notamment les finitions brillantes et couleurs vives pour d'éventuels bardages en bois.

Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocre au brun (orange et rose à proscrire).

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme).

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée...) soit dans une courette entourée de bâtiments. On recourra si possible aux dispositifs à boitiers.

La limitation à une seule antenne est imposée par bâtiment.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan de préférence orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en tuiles brunes ou en fibrociment teinté en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Article 2AUA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 pièce et 2 places par logement de 2 pièces ou plus.

Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 2 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'1,5 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible par une rampe de 6 % maximum.

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Article 2AUA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les prescriptions en matière de plantations.

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 2AUA14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE 1AUF

Il s'agit de zones à urbaniser à court ou moyen terme, destinée principalement à recevoir des activités économiques non industrielles. Elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate.

La création de nouvelles constructions à usage d'activités économiques se fera sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé) portant sur l'ensemble du secteur concerné et respectant les principes d'urbanisme explicités dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

L'objectif de la zone est de permettre le développement et l'accueil d'activités économiques sur la commune.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUF1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat,
- les activités industrielles,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions agricoles à l'exception de celles liées à l'activité viticole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, exception faite des cuveries,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les terrains de sports et de jeux,
- les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de cultes, marchés, écoles, hôpitaux, etc.).
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les parcs d'attractions ouverts au public,

- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article 1AUF2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- Les installations à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions de local de gardiennage nécessaire à une activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m² et qu'il soit inclus ou attenant au bâtiment d'activité.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUF3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur au moins égale à la marge de recul.

Chaque établissement ne disposera que d'un seul accès charretier sur les voies publiques ou privées, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance de la nature du programme ou de considération de sécurité.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article 1AUF4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion:

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article 1AUF5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 1AUF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Dans tous les cas, l'implantation devra être parallèle ou perpendiculaire à la limite de l'emprise des voies.

Article 1AUF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte

toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article 1AUF9 – Emprise au sol

NEANT

Article 1AUF10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

Article 1AUF11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Toitures

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.

Matériaux et couleurs

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

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,...

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres;
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être

transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasin, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible sur les voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50m.

Article 1AUF12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement automobile

Pour les établissements : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, et par tranche de 100 m² pour les ateliers et autres surfaces couvertes.

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec :

- pour les bureaux, une place minimum pour 50 m² de surface de plancher,
- pour les ateliers et surfaces couvertes divers, une place minimum pour 100 m² de surface de plancher.

Article 1AUF13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et aux extensions de constructions à usage d'activités.

- Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les marges de recul sur rue, à l'exception des accès, seront aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.
- La surface minimum des espaces libres et espaces verts, non compris les aires de stationnement plantées, sera de 15 % de la surface du terrain et avec un arbre de haute tige pour 100 m².

Aires de stationnement en surface

Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (dépôts, ateliers, etc...).

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 1AUF14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

ZONE 2AUF

Il s'agit de zones à urbaniser à long terme, destinée principalement à recevoir des activités économiques non industrielles. Elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés (mise en capacité et extension).

La création de nouvelles constructions à usage d'activités économiques se fera sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé) portant sur l'ensemble du secteur concerné.

L'objectif de la zone est de permettre le développement et l'accueil d'activités économiques sur la commune.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUF1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitat,
- les activités industrielles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, exception faite des cuveries,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les terrains de sports et de jeux,
- les lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de cultes, marchés, écoles, hôpitaux, etc.).
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui interdit dans ses parties II.1.1 ; II.2.1 et III.1.1 ; III.2.1 des types de constructions ou aménagements supplémentaires.

Article 2AUF2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions spéciales

- Les installations à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions de local de gardiennage nécessaire à une activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m² et qu'il soit inclus ou attenant au bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUF3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur au moins égale à la marge de recul.

Chaque établissement ne disposera que d'un seul accès charretier sur les voies publiques ou privées, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance de la nature du programme ou de considération de sécurité.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article 2AUF4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un

assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion:

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article 2AUF5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 2AUF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Dans tous les cas, l'implantation devra être parallèle ou perpendiculaire à la limite de l'emprise des voies.

Article 2AUF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 2AUF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article 2AUF9 – Emprise au sol

NEANT

Article 2AUF10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Article 2AUF11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Toitures

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.

Matériaux et couleurs

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

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,...

Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres;
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,80m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive

- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur minimum de 0,40m et maximum de 0,80m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasin, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible sur les voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50m.

Article 2AUF12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement automobile

Pour les établissements : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, et par tranche de 100 m² pour les ateliers et autres surfaces couvertes.

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec :

- pour les bureaux, une place minimum pour 50 m² de surface de plancher,

- pour les ateliers et surfaces couvertes divers, une place minimum pour 100 m² de surface de plancher.

Article 2AUF13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et aux extensions de constructions à usage d'activités.

- Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les marges de recul sur rue, à l'exception des accès, seront aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.
- La surface minimum des espaces libres et espaces verts, non compris les aires de stationnement plantées, sera de 15 % de la surface du terrain et avec un arbre de haute tige pour 100 m².

Aires de stationnement en surface

Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (dépôts, ateliers, etc...).

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 2AUF14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT.

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- le secteur AV où seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'activité viticole.
- le secteur AVP où toute construction est interdite

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées aux articles 13.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites les utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises en zone A:

- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs sous réserve qu'elles soient intégrées au

paysage et ne portent pas atteinte aux paysages,

- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Sont admises en zone AV :

- toutes constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'activité viticole
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité viticole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- La création de piscine à proximité immédiate de l'habitation

Sont admis en zone AVP

- les cabanes de vignes si elles sont bien intégrées dans le paysage et respectent une surface maximale fixée à l'article 9
- la reconstruction de ces cabanes de vigne après sinistre

Rappel : les occupations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte présenteront une largeur adaptée aux engins agricoles ou utilitaires les utilisant.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants s'ils existent. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, des effluents d'élevage...

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée pour des raisons paysagères afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement. Les extensions des bâtiments agricoles peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les cabanes de vigne peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

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

L'implantation des constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux, est libre, dans la mesure où est prise en compte la meilleure intégration possible au site.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au paragraphe ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseur, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc....),
- toute saillie inférieure ou égale à 1,2 m par rapport au nu du mur de façade.

Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative,

En secteur Av, les constructions doivent s'implanter en limite ou à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres, et leur longueur inférieure à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent jouxter les limites séparatives s'ils sont de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

Par exception, les bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles soumis au recul réglementaire en application des lois spécifiques respecteront ce recul par rapport aux limites des zones U et AU destinées à l'habitat.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article A9 – Emprise au sol

Pour les cabanes de vigne, elle est limitée à 8 m².

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol naturel s'il est en retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

La hauteur est calculée en tout point du pourtour de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 m, la façade est décomposée

en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12 m étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante

Hauteur maximale

- La hauteur des constructions agricoles (hors cuverie) ne doit pas dépasser 12m au faîtage.
- La hauteur des constructions agricoles de type cuverie ne doit pas dépasser 12m au faîtage.
- La hauteur des habitations ne peut excéder 7m sous sablière et 11m au faîtage.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (notamment de type radiotéléphonie) peuvent être exemptés de la règle de hauteur, dans la limite de la recherche du meilleur compromis entre efficacité technique et impact paysager limité.

Article A11 – Aspect Extérieur

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter les règles énoncées à l'article UB11 en matière de forme, de toiture, d'ouvertures, de matériaux et de couleurs.

Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants doivent

présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant. Elles doivent s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les sommets de pente, plus exposés aux vues et au vent.

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades (ouvertures, symétrie, proportions...)

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées ou bacs aciers de couleur foncée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les teintes à privilégier, notamment pour les bâtiments agricoles doivent être proches des couleurs terre : gamme des bruns, des gris-bruns, gris foncés et des rouges sombres. Les bardages bois doivent garder leur couleur naturelle.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- la tôle galvanisée non peinte
- les éléments décoratifs en béton moulé

- les hachures verticales de couleur et l'emploi de couleurs claires (blanc, blanc cassé, jaune...) ou criardes (orange, rose...) sur les façades des bâtiments visibles depuis la voie publique. Le vert est à éviter pour les gros volumes de bâtiments.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4m doublée d'une haie vive

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques de conifères.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article A12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Article A13 – Espaces libres et plantations,

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

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales adaptées aux sols et au type de végétation existante sur le site.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Ils doivent être conservés au minimum dans leur taille actuelle pour la ripisylve, voire étoffés de nouvelles plantations d'essences de bord de rivière dans un objectif de maintien des écosystèmes et des berges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONE N

La zone naturelle et forestière, dite « zone 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, ou de leur caractère d'espaces naturels,
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales

Elle comprend trois sous-secteurs particuliers :

- le secteur NH, comprenant de l'habitat isolé, de faible densité, construit en limite de zone urbanisée sur des sols à vocation agricole ou forestière. Ces espaces sont à préserver d'une poursuite de l'urbanisation en raison de la qualité des paysages (entrées et silhouette du village) et/ou du caractère naturel des lieux avoisinants.
- le secteur NL est principalement affecté aux équipements de tourisme et de loisirs (camping, loisirs, sport, culture). Leur évolution est prise en compte dans le présent règlement. Il comprend un sous-secteur NLa, dédié aux salles d'art et de spectacles et aux autres équipements publics.
- le secteur NS, comprend les équipements d'assainissement communaux et la déchetterie, y sont permis les travaux et extensions nécessaires.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation font l'objet de prescription dans le règlement du PPRI auquel il faut se reporter, en zone de danger ou en zone de précaution.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées à l'article 13.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N, NH, NS, NL et NLa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites,
à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone N et NS sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
- les constructions, travaux et ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage,
- Les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de respecter la mixité d'usage et l'état des chemins ruraux ainsi que les dispositions de protection des captages d'eau et de gestion des risques de ruissellement et d'érosion.

En zone NH, sont admises :

- les extensions mesurées du bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dans le prolongement, au moins en partie, d'une des faces du bâtiment,
- la reconstruction après sinistre, à superficie égale ou supérieure dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes,
- les constructions, travaux et ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

En zones NL et NLa sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux paysages,
- les constructions et installations si elles sont liées aux activités de loisirs, tourisme, hébergement, activités sportives, évenementielles et culturelles,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre, à superficie égale,
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

- les constructions, travaux et ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage

Dans les secteurs inondables, il faut en sus se reporter au règlement du PPRI pour les zones rouge et bleue qui soumet à conditions dans ses parties II.1.2 ; II.2.2 et III.1.2 ; III.2.2 des types de constructions ou aménagements autorisés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance de l'aménagement prévu.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive peuvent être interdites

Article N4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants s'ils existent. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

• Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

• Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, des effluents d'élevage...

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera recommandée pour des raisons paysagères afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur exige une superficie de terrain la permettant.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

La reconstruction à l'identique après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation d'annexes aux bâtiments existants (abris de jardin, bûchers, garages, auvents...) est à privilégier dans les fonds de parcelle, soit à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

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

En zones NL et NLa :

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m minimum.

Toutefois, l'implantation des constructions à un recul inférieur à 4 m est autorisée à l'alignement, lorsqu'une des constructions voisines est implantée à l'alignement

Dans tous les cas, hors secteur NLa, l'implantation devra être parallèle ou perpendiculaire à la limite de l'emprise des voies.

En secteur NLa, la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD974 est de 60 mètres.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux, est libre, dans la mesure où est prise en compte la meilleure intégration possible au site.

En zone NL, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Article N8 – Implantation sur une même propriété

NEANT

Article N9 – Emprise au sol

En zone NH, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

En zones NL et NLa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En zone NS, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 6m sous la sablière et 11m au faitage.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (notamment de type radiotéléphonie) peuvent être exemptés de la règle de hauteur, à condition de faire la démonstration, dans le volet paysager de la déclaration préalable, de la recherche du meilleur compromis entre efficacité technique et impact paysager limité.

Article N11 – Aspect Extérieur

Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les extensions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles s'adapteront au profil du terrain

naturel.

Les extensions du bâti existant doivent se faire dans le prolongement d'une des façades, dans un volume qui ne doit pas excéder celui du bâtiment principal. Elles pourront être simplement adossées si la configuration des murs initiaux ne permet pas un prolongement réel.

Les dispositions suivantes concernant les toitures, matériaux et couleurs ne s'appliquent pas dans le secteur NLa.

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans. Les annexes pourront présenter un seul pan
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées de couleur brune ou gris foncé.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments d'extension et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre).

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4m doublée d'une haie vive

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques de conifères.

Dans les secteurs inondables au PPRI, seules les clôtures pour les jardins privés, privatifs ou publics avec un simple grillage sont autorisées. Elles doivent être transparentes (perméables à 80 %) dans le sens le plus grand de l'écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum

Article N13 – Espaces libres et plantations

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère naturel des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux, en utilisant un mélange d'essences locales, sur la base du caractère des sols et des végétaux environnants.

Les éléments végétaux (bosquet) repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT