



Commune de PERNAND-VERGELESSES

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 04/05/2012

- Elaboration approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 08/06/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Pièce 4



VISA

DATE :

8 - JUIN 2017



Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

Droit Développement et **OR**ganisation des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

COMMUNE DE PERNAND-VERGELESSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Pernand-Vergelesses, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

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

1°- Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants : L.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.

- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Pernand-Vergelesses délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UM, UE :
 - o **Zone UA** : zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités, notamment agrico-viticoles, compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements.
 - o **Zone UM** : zone urbaine de type pavillonnaire aéré principalement affectée à l'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités, notamment agrico-viticole, compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UMec.
 - **Secteur UMec** : secteur de la zone UM définie ci-avant qui accueille des équipements collectifs compatibles avec l'habitat tout en permettant leur développement. Il permet également le développement d'habitat sous conditions.
 - o **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.

2. La zone à urbaniser, dite « Zone AU »

- La **zone AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

3. La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend notamment un secteur Anc :
 - o **Secteur Anc** : secteur de la zone A non constructible pour des motifs de protection

paysagère, environnementale et de topographie. Il couvre des terres viticoles d'appellation d'origine.

4. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur Nj :
 - o **Secteur Nj** : secteur de la zone naturelle à vocation de parc et de jardin privé qui peut recevoir certaines constructions sous conditions.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1. Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenu dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

2. Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire

3. Permis de démolir :

- En application des dispositions de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à permis de démolir sur l'ensemble du territoire

4. Equipements publics, d'intérêt collectifs et techniques :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il

s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

5. Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

- Sont également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 : RAPPELS

1. Espace boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

2. Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotis d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 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 03.80.68.50.20).
- L'article R.523-1 du Code du patrimoine 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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : *« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant que les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles sont connaissance. »*

3. Porter à connaissance de l'Etat :

- La Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.
- Aucune infrastructure terrestre classée bruyante n'est recensée sur la Commune.

4. Construction ou rénovation :

- Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

5. Risques naturels et technologiques :

La commune de Pernand-Vergelesses est concernée par différents risques. A ce titre, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le diagnostic.

- Le risque mouvement de terrain : D'après le BRGM, la Commune est partiellement concernée par les risques aléa retrait-gonflement des sols argileux, cavités souterraines et sismique.
 - o Le retrait gonflement : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa faible et moyen) mais aucun sinistre recensé ni aucune reconnaissance de catastrophe naturelle pour ce type de risque. Les recommandations et réglementations de BRGM sont disponibles sur le site www.argiles.fr
 - o Le risque sismique : La Commune se situe en zone 2, ce qui correspond à une zone d'aléa faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. Pour plus de renseignement : www.planseisme.fr
- Le risque remonté de nappe : D'après le BRGM, certains secteurs de la Commune sont concernés par une nappe affleurante qui nécessite des précautions à prendre traduites dans le Plan Local d'Urbanisme. Pour plus de renseignements : www.inondationsnappes.fr
- Le risque inondations : La Commune est concernée par l'atlas de zones inondables de la Côte viticole de Ladoix Serrigny à Santenay, et a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturel en date du 21 septembre 1984. La Commune fait également l'objet d'un risque d'inondation par ruissellement identifié à travers les études historiques du ruissellement de la Côte viticole en Bourgogne de la DREAL (avril 2013).
- Le risque technologique :
 - o Apparemment la commune n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2010.
 - o Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de PERNAND-VERGELESSES.
 - o Pour plus d'informations sur les risques majeurs, voir le document "Porter à la connaissance de l'Etat".

6. Appréciation des règles du règlement :

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser, les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

ARTICLE 8 : LEXIQUE

1. Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages, installations, ou équipements techniques de faible emprise (inférieure à 20 m²).

2. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, concernant les voies, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public.

3. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

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

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).

4. Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 7 du présent règlement.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3.2m de hauteur au faîtage et 12m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement (notamment en zone naturelle où l'emprise au sol des abris de jardin est portée à 20m²).

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguë à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CAVE VITICOLE

Lieu de conservation, clos généralement utilisé en sous-sol, utilisé pour le stockage et le vieillissement des vins.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Ce coefficient prévu aux articles L151-23 et R151-43, 1° du Code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Coefficient = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B)
+ ... + (surface de type N x coef. N)

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
 Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DEFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elles ne soient utilisées de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

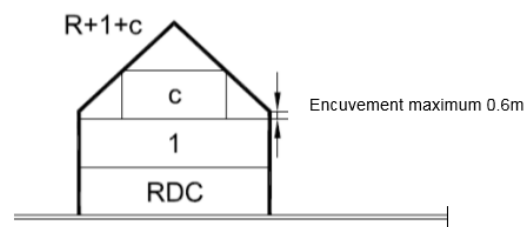
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasses ou balcons spacieux.

On entend par terrasses et balcons spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.



L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

LOGEMENTS AIDES

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- Logements à loyer modéré
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Logements en accession abordable
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui sont commercialisés par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de

la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains de la zone « AU ».

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Ces règles s'appliquent par rapport aux bords extérieur de la margelle. Elle ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement

d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines. Elle est par principe accessible (à minima pour les besoins d'entretien) et peut constituer un lieu de vie.

UNITE FONCIERE - TENEMENT

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

- **Zone UA** : zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités, notamment agrico-viticoles, compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements.
- **Zone UM** : zone urbaine de type pavillonnaire aéré principalement affectée à l'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités, notamment agrico-viticole, compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur Umec.
 - **Secteur UMec** : secteur de la zone UM définie ci-avant qui accueille des équipements collectifs compatibles avec l'habitat tout en permettant leur développement. Il permet également le développement d'habitat sous conditions.
- **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien mixte, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités, notamment agrico-viticoles, compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...). La vocation mixte de cette zone permet également de prendre en compte l'évolution possible des sites agrico-viticoles, également en cas de cessation d'activité, par une acceptation de destinations variées.

Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti relativement dense, caractéristique des centres anciens.

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UA est incluse dans le périmètre de protection modifié de monument historique.

L'aménagement du secteur identifié sur le plan de zonage comme soumis à orientation d'aménagement et de programmation devra être compatible les dispositions de ces dernières.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le dépôt de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle, ainsi que les entrepôts commerciaux.
- La réalisation de caves enterrées sauf celles admises sous conditions à l'article UA2

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les constructions, cuveries et entrepôts à vocation viticole ou nécessaires à la vocation viticole à condition d'être compatibles avec la destination d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- La création et l'aménagement de caves viticoles à condition qu'elles soient rendues totalement étanches pour éviter toute pollution extérieure et qu'elles soient liées ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée au sein de la zone.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, dans ce cas les constructions pourront déroger à la règle de hauteur sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction de référence (cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appendis)

En outre, tout projet de constructions devra prévoir le soutien des terres afin de ne pas fragiliser ou porter atteinte à l'intégrité des voies de circulation attenantes.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - o les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul
 - o pour celles qui ne respectent pas le recul imposé, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition de ne pas créer d'ouverture créant jour ou vue,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative,

EXCEPTION :

- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - o les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul
 - o pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- o Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

En tout point de la sablière, ou du niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point de situe à plus de 6m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Les nouvelles constructions devront respecter les règles de hauteur ci-dessous définies :

- 6 m pour les constructions d'habitat et celles à vocation artisanales et commerciales.
- 12m pour les constructions viticoles.
- 3.20m pour les abris de jardins ou annexes ne faisant pas corps avec la construction.

EXCEPTION :

- o Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise pourront être exemptés de la règle de hauteur.
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - o des dispositions différentes seront admises pour l'utilisation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
 - o Pour celles présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, les extensions ou la création de constructions accolées ou jointives pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.
- o Pour les nouvelles constructions à vocation viticole, la hauteur pourra être augmentée à celle d'un bâtiment accolé ou jointif existant.
- o La hauteur des cuveries est limitée à 15m.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

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

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

TOITURES :

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur. Une pente différente pourra être admise pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter à maxima la pente de toiture de la construction préexistante.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, annexes et constructions viticoles. 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.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les balcons et toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisés que dans la limite de 30% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Les dispositions sur les toitures ne sont pas applicables aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

S'agissant des abris de jardins une couverture d'aspect tuile de teinte brun/rouge local est imposée, la teinte ardoisée est interdite.

Les panneaux photovoltaïques et tout autre dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux perspectives paysagères et monumentales du territoire.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une harmonie et une certaine homogénéité devront être recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

S'agissant des abris de jardins les parois devront être foncées, sont interdits tout enduits laurés, la tôle et les matériaux brillants, claires et métalliques.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur les murs de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être invisibles depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UA9 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés par celle-ci.

Ce nombre de place de stationnement devra également être adapté dans le cadre d'extension de constructions pouvant potentiellement aggraver le besoin de stationnement. Ne sont pas considérées comme aggravant le besoin de stationnement :

- La création de moins de 30m² de surface de plancher à vocation autre qu'habitat
- La transformation ou l'extension de bâtiment existant n'engendrant pas la création de logement supplémentaire

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible, ou remplacées lorsqu'il s'agira de limiter le risque de ruissellement.

Les dépôts ou stocks de bois ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, et en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

S'agissant du traitement des eaux pluviales de secteurs soumis à orientations, tout aménagement devra respecter les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UM

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UM

Cette zone « UM », dite zone urbaine mixte, est affectée principalement à l'habitation et à l'activité agrico-viticole et touristique. Elle accepte une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, équipements, restauration...) et permet de prendre en compte l'évolution des sites agrico-viticoles, également en cas de cessation d'activité, par une acceptation de destinations variées.

Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti pavillonnaire aéré peu dense, généralement implanté en milieu de parcelle, ainsi que des sites agrico-viticoles.

Elle comprend un secteur UMec regroupant des équipements publics ou collectifs compatibles avec l'habitat tout en permettant leur développement. Il permet également le développement d'habitat sous conditions.

L'aménagement des secteurs identifiés sur le plan de zonage comme soumis à orientations d'aménagement et de programmation devra être compatible les dispositions de ces dernières.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein des secteurs UMec :

- Toutes les constructions de quelques natures que ce soit, à l'exception de celles énumérées à l'article UM2.

Sont interdits sur le reste de la zone UM :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le dépôt de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions agricoles, à l'exception de celles énumérées à l'article UM2.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle, ainsi que les entrepôts commerciaux.
- La réalisation de caves enterrées sauf celles admises sous conditions à l'article UM2

ARTICLE UM2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

Sur l'ensemble de la zone UM hors secteur UMec:

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les constructions, cuveries et entrepôts à vocation viticole ou nécessaires à la vocation viticole à condition d'être compatibles avec la destination d'habitat.
- La création et l'aménagement de caves viticoles à condition qu'elles soient rendues totalement étanches pour éviter toute pollution extérieure et qu'elles soient liées ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée au sein de la zone.

Au sein du secteur UMec sont seuls admis :

- Les équipements, constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif sous conditions d'être compatibles avec l'habitat, ainsi que les ouvrages et aménagements nécessaires.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserves de respecter les occupations et utilisation du sol admises au sein de la zone UM. En cas de changement de destination, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension sous conditions de respecter les dispositions applicables à l'ensemble de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme*
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.*

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique à justifier.

En outre, tout projet de constructions devra prévoir le soutien des terres afin de ne pas fragiliser ou porter atteinte à l'intégrité des voies de circulation attenantes.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - o les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
 - o pour celles qui ne respectent pas le recul imposé, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE UM4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative (sauf en cas d'habitat en bande où l'implantation sur

- plusieurs limites est admise) à condition de ne pas créer d'ouverture créant jour ou vue,
- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

EXCEPTION :

- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - o les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
 - o pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- o Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
- o Il est par ailleurs autorisé une seule construction annexe isolée en limites séparatives dans la mesure où sa hauteur maximum est inférieure ou égale à 3.20 m.

ARTICLE UM5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UM6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UM7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

En tout point de la sablière, ou du niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement
- Si le point de situe à plus de 6m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel

Les nouvelles constructions devront respecter les règles de hauteur ci-dessous définies :

- 6 m pour les constructions d'habitat et celles à vocation artisanales et commerciales.
- 12m pour les autres constructions.
- 3.20m pour les abris de jardins ou annexes ne faisant pas corps avec la construction.

EXCEPTION :

- o Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise pourront être exemptés de la règle de hauteur.
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - o des dispositions différentes seront admises pour l'utilisation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
 - o Pour celles présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, les extensions ou la création de constructions accolées ou jointives pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.
- o Pour les nouvelles constructions à vocation viticole, la hauteur pourra être augmentée à celle d'un bâtiment accolé ou jointif existant.
- o La hauteur des cuveries est limitée à 15m.

ARTICLE UM8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

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

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but

de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

TOITURES :

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur. Une pente différente pourra être admise pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de respecter à maxima la pente de toiture de la construction préexistante.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, annexes et constructions viticoles. 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.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les balcons et toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisés que dans la limite de 30% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Les dispositions sur les toitures ne sont pas applicables aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

S'agissant des abris de jardins une couverture d'aspect tuile de teinte brun/rouge local est imposée, la teinte ardoisée est interdite

Les panneaux photovoltaïques et tout autre dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux perspectives paysagères et monumentales du territoire.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une harmonie et une certaine homogénéité devront être recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

S'agissant des abris de jardins les parois devront être foncées, sont interdits tout enduits laurés, la tôle et les matériaux brillants, claires et métalliques.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur les murs de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être invisibles depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UM9 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 11 ci-dessous.

Pour les constructions, extension à usage d'habitation : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Pour toutes autres constructions ou extension à usage d'hébergement hôtelier ou touristique : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par chambre.

Pour toutes autres constructions ou extension : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Dans le cas de la création d'immeuble d'habitations, le projet devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos adaptés aux besoins engendrés.

ARTICLE UM10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Le Coefficient de biotope minimal est de 0,30, dont la moitié au moins devra être assuré par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (confère lexicque du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux parcelles dont la taille est inférieure ou égale à 200m² ;
- à l'extension modérée ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont la configuration initiale ne respecte pas les règles du présent article, sous réserve que le coefficient de biotope existant avant aménagement ne soit pas diminué ;

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible, ou remplacées lorsqu'il s'agira de limiter le risque de ruissellement.

Les dépôts ou stocks de bois ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

ARTICLE UM11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UM12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, ou en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

S'agissant du traitement des eaux pluviales de secteurs soumis à orientations, tout aménagement devra respecter les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UM13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UM14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone « UE », dite zone urbaine est principalement affectée à l'activité économique.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions de quelques natures que ce soit, à l'exception de celles énumérées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seuls admis :

- Les constructions à vocation économique, commerciale ou artisanale.
- Les entrepôts, et constructions ou équipements annexes sous conditions d'être nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans le secteur.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

EXCEPTION :

- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant un recul minimal de 2m.

EXCEPTION :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
 - pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. La hauteur maximale autorisée d'un bâtiment ne doit pas excéder 12 m.

EXCEPTION :

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise pourront être exemptés de la règle de hauteur.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
 - des dispositions différentes seront admises pour l'utilisation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
 - Pour celles présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, les extensions ou la création de constructions accolées ou jointives pourront présenter une hauteur égale, au plus, à celle du bâti préexistant.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

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

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité

architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

TOITURES :

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur.

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.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur les murs de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

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

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être invisibles depuis les voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UE9 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 11 ci-dessus.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, et en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

S'agissant du traitement des eaux pluviales de secteurs soumis à orientations, tout aménagement

devra respecter les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

LES ZONES A URBANISER, DITES « ZONE AU » SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

- La **zone AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser est une ouverte à l'urbanisation future de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, cette zone sera organisée selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricoles et viticoles.
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le dépôt de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle, ainsi que les entrepôts commerciaux.
- Les sous-sols enterrés sauf ceux énumérés au sein de l'article AU2

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises dans la mesure où elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement cohérent de la zone AU et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les sous-sols enterrés lorsqu'ils permettent de répondre aux différences altimétriques potentiellement engendrées par l'obligation de respecter la côte de fond de trottoir de la voirie de desserte pour le premier niveau habitable (dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation) et qu'ils ne constituent pas un niveau habitable.

Rappel :

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme

-Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement. Toutefois en bordure de la RD18, les constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à

l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique à justifier.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative (sauf en cas d'habitat en bande où l'implantation sur plusieurs limites est admise) à condition de ne pas créer d'ouverture créant jour ou vue,
- Soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m ($3m \leq d \leq h/2$).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses constituant un lieu de vie, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

EXCEPTION :

- o Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du fond de trottoir de la RD18 et le dessous de la sablière, ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

Les nouvelles constructions devront respecter les règles de hauteur ci-dessous définies :

- 5m pour les constructions d'habitat individuel isolé ou jumelé
- 7.5m pour les constructions d'habitat intermédiaire et celles à vocation artisanales et commerciales.
- 3.20m pour les abris de jardins ou annexes ne faisant pas corps avec la construction.

EXCEPTION :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise, pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

TOITURES :

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

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.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les balcons et toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisés que dans la limite de 20% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Les dispositions sur les toitures ne sont pas applicables aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

S'agissant des abris de jardins une couverture d'aspect tuile de teinte brun/rouge local est imposée, la teinte ardoisée est interdite

MATERIAUX ET COULEURS :

Une harmonie et une certaine homogénéité devront être recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

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

Les enduits extérieurs doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

S'agissant des abris de jardins les parois devront être foncées, sont interdits tout enduits laurés, la tôle et les matériaux brillants, claires et métalliques.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, sauf le long de la RD18.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur les murs de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être invisibles depuis les voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE AU9 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 11 ci-dessus.

Pour les constructions, extension à usage d'habitation : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places de stationnement par logement.

Pour toutes autres constructions ou extension : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Dans le cas de la création d'immeuble d'habitations, le projet devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos adaptés aux besoins engendrés.

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Le Coefficient de biotope minimal est de 0,30, dont la moitié au moins devra être assuré par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (confère lexicque du présent règlement). Dans le cas de la

réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, ce coefficient sera apprécié au regard de l'ensemble de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux parcelles dont la taille est inférieure ou égale à 200m² ;

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts ou stocks de bois ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

ARTICLE AU11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, et en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sera imposé avant rejet dans le milieu.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

S'agissant du traitement des eaux pluviales de secteurs soumis à orientations, tout aménagement devra respecter les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité viticole et agricole.

Elle recouvre les secteurs agricoles et viticoles de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques de terres agricoles.

Elle comporte un secteur **Anc** inconstructible en raison de la qualité des terres, mais qui admet toutefois la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes ainsi que la création de caves viticoles souterraines sous conditions.

L'aménagement des secteurs identifiés sur le plan de zonage comme soumis à orientation d'aménagement et de programmation devra être compatible les dispositions de ces dernières.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles et viticoles sont interdites sur l'ensemble de la zone, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au sein de l'ensemble de la zone (hors secteur Anc) :

- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole ou viticole sous réserve d'être nécessaire à l'activité agrico-viticole et d'être située à proximité des bâtiments agrico-viticoles.
- Les ouvrages, installations techniques et travaux divers des équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la protection des terres agricoles.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à vocation agrico-viticole.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Au sein du seul secteur Anc sont seuls admis :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la protection des terres agricoles, ainsi que les ouvrages et aménagements nécessaires.
- La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter leurs caractéristiques principales et de ne pas changer leur destination.
- L'évolution et l'extension des installations viticoles de toute nature préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création et l'aménagement de caves viticoles à condition qu'elles soient :
 - implantées en bordure de la limite urbaine,
 - rendues totalement étanches pour éviter toute pollution extérieure,
 - liées ou nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée au sein de la zone,
 - que la vocation initiale des terres agricoles soit préservée après aménagement.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement.

EXCEPTION :

- o Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**PRINCIPE :**

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- En limite séparative
- Ou en respectant une marge de recul de 2m

EXCEPTION :

- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas soumises aux principes d'implantation des constructions édictés au point 1 du présent article.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**PRINCIPE :**

En tout point de la sablière, ou du niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement
- Si le point de situe à plus de 6m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 12m à la sablière ou 15m au faîtage.

La hauteur des cuveries est limitée à 15m.

EXCEPTION :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise, pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural soigné ou sont dissimilés par des plantations persistantes.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

TOITURES :Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (hauteur comptée hors soutènement du terrain naturel).

Les murs de pierres sèches existants à la date d'approbation du PLU devront être préservés.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être invisibles depuis les voies de desserte.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE A9 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Dans tous les cas l'aménagement des sites agricoles ne doit pas compromettre les boisements existants des zones naturelles attenantes, ainsi que les haies existantes à la date d'approbation du PLU.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions devront prendre un minimum d'accès sur la voie.

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au

réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

De plus, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, et en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sera imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

**ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte mais qui admet toutefois la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.

Elle comporte un secteur Nj à vocation de parcs et jardins au centre bourg qui admet certaines constructions sous conditions.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au sein de l'ensemble de la zone :

- Les ouvrages, installations techniques et travaux divers des équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la protection des terres naturelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter leurs caractéristiques principales et de ne pas changer leur destination.

En outre, sont admis au sein du secteur Nj :

- Les abris de jardins dans la limite d'un abri de moins de 20m² d'emprise au sol par tènement,
- Les équipements et ouvrages de collectes ou de traitement des eaux pluviales.

Sont seuls admis en zone N, Hors secteurs Nj :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition que leur surface de plancher n'excède pas 30 m² ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des sites et paysages.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

EXCEPTION :

- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant une marge de recul de 3m par rapport

à la limite séparative

EXCEPTION :

- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardins devra être inférieure à 20m² au sein du secteur Nj.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m en dessous de la sablière ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse par rapport au terrain naturel.

Toutefois pour les abris de jardins la hauteur comptée à partir du terrain naturel en tout point du bâtiment est limitée à 3.2m.

EXCEPTION :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics, de services publics ou d'infrastructure pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural soigné ou sont dissimilés par des plantations persistantes.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et

l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- o la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- o ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- o ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- o ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

TOITURES :

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

S'agissant des abris de jardins une couverture d'aspect tuile de teinte brun/rouge local est imposée, la teinte ardoisée est interdite

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

S'agissant des abris de jardins les parois devront être foncées, sont interdits tout enduits laurés, la tôle et les matériaux brillants, claires et métalliques.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres (hauteur comptée hors soutènement du terrain naturel).

Les murs de pierres sèches existants à la date d'approbation du PLU devront être préservés.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être invisibles depuis les voies de desserte.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics, ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE N9 - 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, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés repérés sur les pièces graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non cultivés.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales. En secteur Nj les boisements existants seront maintenus ou remplacés en quantités équivalentes.

**SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS
RESERVES**

ARTICLE N11 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

De plus, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, et en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sera imposé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ou à l'infiltration dans le sol sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Pour les réseaux et branchements nouveaux il est recommandé de les réaliser en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.