

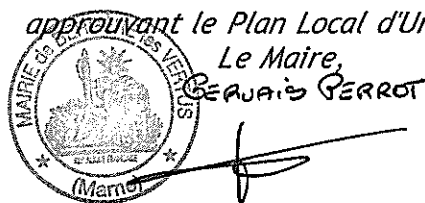


N A N C Y
COUR BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
5 4 0 0 0 N A N C Y
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

*Vu pour être annexé à la délibération N°...13...10
du Conseil Municipal de Bergères les Vertus
en date du ...22.02.2010*

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



3

Règlement d'urbanisme

ACTE REÇU LE
05 OCT. 2010
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Plan Local d'Urbanisme
Commune de BERGÈRES-LES-VERTUS

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application territorial du plan
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
Article 3	Division du territoire en zones
Article 4	Adaptation mineures
Article 5	Prises en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre
Article 6	Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones
Article 7	Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone UA
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone UB
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone UI

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone 1AU
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone 1AUI
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone 2AU
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone 2AUI

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone A
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone N



I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BERGÈRES-LES-VERTUS délimité sur le plan à l'échelle de 1/10 000 par tiretés entrecoupés de croix.

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

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU », en zone Agricoles « zones A » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

La zone UA peut être définie comme une zone d'habitat et d'activités traditionnelles d'un village en milieu rural.

Il s'agit du coeur historique du village. C'est un tissu urbain ancien qui présente une dominante de constructions contiguës en sa partie historique la plus ancienne.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services.

Elle intègre également des activités artisanales et des exploitations agricoles et viticoles.

- La zone UB

La zone UB peut être définie comme une zone d'habitat et d'activités traditionnelles d'un Village en milieu rural.

Il s'agit d'un tissu urbain d'extension du village, plus récent et moins dense que le coeur historique.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services.

Elle intègre également des activités artisanales et des exploitations agricoles.

- **La zone UI**

La zone UI peut être définie comme une zone d'activités destinée à accueillir des bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de service et des unités de transformation des produits agricoles (notamment des centres de pressurage...)

2 - LES ZONES À URBANISER « zones AU »

- **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme organisée ayant vocation à accueillir de l'habitat et des activités traditionnelles des villages ruraux, à l'exception des installations agricoles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone, à la charge des constructeurs.

La zone doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles, sous réserve de réaliser les aménagements en cohérence avec l'aménagement d'ensemble.

- **La zone 1AUI**

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme organisée ayant vocation à permettre le développement des activités économiques : artisanat, commerce, service, industrie et unités de transformation des produits agricoles (notamment des centres de pressurage...)

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone, à la charge des constructeurs.

La zone doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles, sous réserve de réaliser les aménagements en cohérence avec l'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend un secteur :

• **Secteur 1AUI.a :**

Le secteur 1AUI.a est destiné principalement aux activités commerciales et de services.

- **La zone 2AU**

La zone 2AU est destinée à une urbanisation future à long terme ayant vocation à accueillir de l'habitat. Elle deviendra urbanisable après modification du PLU.

- **La zone 2AUI**

La zone 2AUI est destinée à une urbanisation future à long terme ayant vocation à accueillir des activités économiques : artisanat, commerce, service, industrie et unités de transformation des produits agricoles.

Elle deviendra urbanisable après modification du PLU.

3 - LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- La zone A

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des richesses naturelles :

- Terres agricoles
- Vignobles classés en Appellation d'Origine Contrôlée

Les constructions sont autorisées si elles sont liées aux activités d'exploitation agricole

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Secteur A.a :**

Le secteur A.a exclu l'implantation de bâtiment à vocation d'élevage.

- **Secteur A.b :**

Le secteur A.b correspond à un cône de vue sur le Mont Aimé.

- **Secteur A.v :**

Le secteur A.v correspond à la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, où toutes les constructions sont interdites

- La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites, en raison de la qualité des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone n'est pas destinée, par nature, à accueillir des constructions, sauf exception.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Secteur N.l :**

Il correspond à des sites en bord de Berles destinés à accueillir des activités de sport et de loisir sur lequel les constructions nécessaires à la mise en valeur du site et aux activités sportives et de loisir sont autorisées.

- **Secteur N.t :**

Il correspond au site du Mont Aimé sur lequel les constructions nécessaires à la mise en valeur du site et à l'accueil touristique sont autorisées.

Les limites de ces différentes zones, et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces paysager ordonnés selon la numérotation.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lors de modifications ou de réhabilitation sur du bâti existant, il est possible de réutiliser les matériaux déjà employés.

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS:

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les golfs,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA peut être définie comme une zone d'habitat et d'activités traditionnelles d'un village en milieu rural.

Il s'agit du coeur historique du village. C'est un tissu urbain ancien qui présente une dominante de constructions contiguës en sa partie historique la plus ancienne.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services.
Elle intègre également des activités artisanales et des exploitations agricoles et viticoles.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II - DÉMOLITION

Les documents graphiques identifient des immeubles que le P.L.U. protège en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire du village, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.
Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à la fonction d'entrepôts
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - agricoles à vocation d'élevage,
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Travaux, installations et aménagements:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols sauf nécessaires à une construction ou à des travaux hydrauliques,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :
 - À l'artisanat,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risque pour le voisinage.
 - Aux activités agricoles y compris viti-vinicoles à l'exception des bâtiments d'élevage.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre sous condition qu'il n'y ait pas de vue directe depuis les voies et que les hauteurs soient limitées à moins de 3 mètres de façon à être dissimulés derrière une clôture ou un écran végétal.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie de 3,50 m de large minimum.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur de plateforme des voies nouvelles doit être au minimum de:

- 8 mètres pour desserte de 3 à 10 logements,
- 10 mètres pour desserte de plus de 10 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

II- Accès

Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 m de passage.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les rendre compatibles avec le réseau d'eau existant.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées professionnelles

L'évacuation des eaux usées produites par une activité professionnelle n'est admise dans le réseau public d'assainissement que si celles-ci sont compatibles, qualitativement et quantitativement, avec le système d'assainissement public en place.

L'accord de rejet dans le réseau public peut être subordonné à un pré-traitement.

En cas d'incompatibilité, le traitement des eaux usées devra entièrement être pris en charge par le pétitionnaire. C'est notamment le cas des centres de pressurage.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

Dans le cas d'impossibilité d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, notamment dans la partie basse du village compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le réseau public, sous réserves que les débits de rejet soient compatibles avec le dimensionnement du réseau en place. Des dispositifs de rétention visant à réguler les débits pourront être exigés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Dans l'alignement de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement devra être matérialisé par un élément de liaison observant la continuité du bâti tel que défini dans l'Article 11.

Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

- Soit à l'alignement

Dans le cas où la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement devra être matérialisé par un élément de liaison tel que défini dans l'Article 11.

- Soit avec un recul minimum de 3 mètres

Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments devront être implantés, soit en limite du parcellaire, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne répondraient pas à cette règle, les extensions pourront s'aligner sur les murs existants, sous réserve que ces extensions n'excèdent pas la surface de l'existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Pas de prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures, ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude moyenne du terrain de l'emprise au sol de la façade concernée.

Dans le cas d'un alignement, les égouts des constructions sur rue devront être positionnés de manière à ne pas être plus bas que l'égout voisin le plus bas ni plus haut que l'égout voisin le plus haut.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 8 mètres.

En cas de contradiction entre les deux règles précédentes, la première règle prime sur la seconde.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les ravalements de façades, réhabilitations, modifications et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur du patrimoine bâti de la zone qui correspond au cœur historique du village.

Notamment, il sera fait usage des matériaux traditionnellement utilisés localement et que l'on retrouve dans les constructions de cette zone, tant en façade qu'en toiture (Briques de parement, pierre de taille et moellons, enduits, bois, tuiles terre cuite, ardoises...)

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits

Les terrassements et talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm du sol naturel.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

11.1)-Ravalement, réhabilitation et modification d'existant.

Ces opérations devront contribuer à la mise en valeur des bâtiments concernés, respectant l'esprit de l'architecture traditionnelle locale.

Toutes les faces du bâtiment, visibles depuis la rue sur laquelle il est implanté, doivent respecter les règles suivantes :

- Toutes les caractéristiques initiales du bâtiment constituant tout l'intérêt de l'édifice devront être respectées et restaurées. (Modénature en façade de briques de parement et de pierre de taille, encadrements d'ouvertures, lises, bandeaux et corniches, soubassements...)
- Dans le cas où le bâtiment a subi des modifications qui ont eu pour conséquences de détruire la composition initiale, celle-ci devra être reconstituée. (Notamment, modénature en façade de briques de parement et de pierre de taille, encadrements d'ouverture, lises, bandeaux et corniches, soubassements...)
- En corollaire, il est strictement interdit de détruire à l'occasion d'une intervention sur l'existant toute modénature existante

Ces mêmes dispositions sont conseillées sur les autres faces.

11.2)- Extension d'existant et nouvelles constructions

Ces opérations devront composer avec le bâti environnant et participer à la mise en valeur du patrimoine bâti existant.

Les constructions devront notamment :

- Avoir des pentes de toiture en cohérence avec les pentes voisines.
- Mettre en œuvre en façade, la brique de parement rouge foncée, que ce soit de manière traditionnelle ou de façon contemporaine.
- Utiliser en revêtement de façades sur murs, des matériaux traditionnels en cohérence avec ceux qui sont utilisés traditionnellement dans cette zone. (Brique de parement, pierre de taille, bois, enduit de ton naturel...)

11.3)- Clôtures

Pour assurer la continuité du bâti, les clôtures sur rue seront constituées de murs bahuts d'une hauteur de 1m80 minimum percés ou non d'ouvertures.

Ces murs bahut pourront être constitués de mur bas de 70 cm minimum surélevé d'une grille sous réserve que ces ouvertures soit encadrées dans de la maçonnerie (Meneaux ou piliers)

Ces murs bahuts seront réalisés en maçonnerie, soit enduit et animés de modénature en briques ou en pierres soit totalement réalisé avec l'un de ces éléments.

Les grilles seront d'une facture sobre. Les styles typiques d'autres régions sont interdits.

Les portails ou porches d'entrée pourront être implantés en retrait pour répondre à des contraintes de sécurité d'accès. Un dégagement par redent ou par pans coupés est autorisé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par habitation. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une aire de stationnement minimum est exigée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB peut être définie comme une zone d'habitat et d'activités traditionnelles d'un Village en milieu rural.

Il s'agit d'un tissu urbain d'extension du village, plus récent et moins dense que le coeur historique.

Cette zone est destinée à l'habitat, aux commerces, aux services.
Elle intègre également des activités artisanales et des exploitations agricoles.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II - DÉMOLITION

Les documents graphiques identifient des immeubles que le P.L.U. protège en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire du village, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.
Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - agricoles à vocation d'élevage,
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Travaux, installations et aménagements:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols sauf nécessaires à une construction ou à des travaux hydrauliques,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat.

Sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risque pour le voisinage.

 - Aux activités agricoles y compris viti-vinicoles à l'exception des bâtiments d'élevage.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre sous condition qu'il n'y ait pas de vue directe depuis les voies et que les hauteurs soient limitées à moins de 3 mètres de façon à être dissimulés derrière une clôture ou un écran végétal.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

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

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie de 3,50 m de large.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur de plateforme des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 8 mètres pour desservir de 3 à 10 logements.
- 10 mètres pour desservir de plus de 10 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

II- Accès

Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 m de passage.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : La viabilisation est assurée par la commune, alors que les branchements depuis le domaine public sont à la charge du pétitionnaire

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les rendre compatibles avec le réseau d'eau existant.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées professionnelles

L'évacuation des eaux usées produite par une activité professionnelle n'est admise dans le réseau public d'assainissement que si celles-ci sont compatibles, qualitativement et quantitativement, avec le système d'assainissement public en place.

L'accord de rejet dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement.

En cas d'incompatibilité, le traitement des eaux usées devra entièrement être pris en charge par le pétitionnaire. C'est notamment le cas des centres de pressurage.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

Dans le cas d'impossibilité d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, notamment dans la partie basse du village compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le réseau public, sous réserves que les débits de rejet soient compatibles avec le dimensionnement du réseau en place. Des dispositifs de rétention visant à réguler les débits pourront être exigés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de la RD 933, cependant les modifications et extensions des bâtiments existants sont autorisées sous conditions qu'elles soient implantées en alignement avec la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments devront être implantés, soit en limite du parcellaire, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne répondraient pas à cette règle, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant, en respectant au minimum le recul de l'existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescription

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est la hauteur mesurée à partir du soi existant jusqu'à l'égout des toitures, ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude à l'aplomb de l'égout concerné.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 8 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits

Les bâtiments implantés sur une même unité foncière seront traités avec un souci d'harmonie d'ensemble.

Les terrassements et talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm du sol naturel.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par habitation. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une aire de stationnement minimum est exigée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI peut être définie comme une zone d'activités destinée à accueillir des bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de service et des unités de transformation des produits agricoles (notamment des centres de pressurage...)

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II - PERMIS DE DÉMOLIR

- Néant

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'activité agricole à l'exception des centres de pressurage.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Travaux, installations et aménagements:
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols sauf nécessaires à une construction ou à des travaux hydrauliques,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et aux dépendances à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements qui ne sont pas interdits à l'article UI1,
 - les bâtiments agricoles sous condition d'être à vocation viticole.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration ou d'autorisation sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risque pour le voisinage.
3. Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre sous condition qu'il n'y ait pas de vue directe depuis les voies et que les hauteurs soient limitées à moins de 3 mètres de façon à être dissimulés derrière une clôture ou un écran végétal.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie de 3,50 mètres de large.

La largeur de plateforme des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

II- Accès

Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 m de passage.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour les usagers.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les rendre compatible avec le réseau d'eau existant.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées professionnelles

L'évacuation des eaux usées produites par une activité professionnelle n'est admise dans le réseau public d'assainissement que si celles-ci sont compatibles, qualitativement et quantitativement, avec le système d'assainissement public en place.

L'accord de rejet dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement.

En cas d'incompatibilité, le traitement des eaux usées devra entièrement être pris en charge par le pétitionnaire. C'est notamment le cas des centres de pressurage.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

Dans le cas d'impossibilité d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, notamment compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le réseau public, sous réserves que les débits de rejet soient compatibles avec le dimensionnement du réseau en place. Des dispositifs de rétention visant à réguler les débits pourront être exigés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la RD 39 et aux voies intérieures à la zone d'activités.
- En recul des marges indiquées au plan le long de la RD 933.

Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments devront être implantés, soit en limite du parcellaire, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne répondraient pas à cette règle, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant, en respectant au minimum le recul de l'existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 9 mètres. La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres, toutes superstructure exclue.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude au droit de l'égout concerné pour les hauteurs d'égout et à l'aplomb du faîtage ou du point haut pour les hauteurs totales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits. Cependant, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

Les bâtiments implantés sur une même unité foncière seront traités avec un souci d'harmonie d'ensemble.

Façades :

L'emploi de tôles métalliques non peintes ainsi que les couleurs vives sont interdits.

L'emploi de bardage en façade est autorisé sous condition d'être traité par tout procédé évitant la rouille et masquant l'aspect de tôle brute. L'accent sera porté sur la qualité du matériau employé afin qu'il s'intègre au mieux à son environnement immédiat.

Les alternances de tôles de bardage de teinte différentes sont interdites. Le jeu de bardage de teinte ou d'ondes différentes sont autorisés sous réserve qu'il corresponde à une composition architecturale d'ensemble.

Dans l'usage en parement de façade de matériaux de type bardage ou vêtue ayant reçu un traitement de surface, on évitera de chercher à imiter les teintes d'enduits.

Les jonctions entre des parties en maçonnerie et en bardage seront traitées avec soin, par la pose d'un élément de jonction du type couvertine, bavette, pièce d'angle..

Couvertures :

Les alternances de plaques claires en quinconce pour assurer un éclairage intérieur sont interdites. Les bandeaux d'éclairage en toiture devront correspondre à une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux naturels de type tuile terre cuite, ardoise, zinc, cuivre, inox étamé sont autorisés.

Les matériaux de couverture ayant reçu un traitement de surface, seront de teinte foncée, dans des couleurs apparentées aux références suivantes :

- | | | |
|-----------------|-----|------|
| • Brun rouge | RAL | 8012 |
| • Ardoise | RAL | 5008 |
| • Gris graphite | RAL | 7022 |
| • Gris fumée | RAL | 7015 |

Clôture :

Les clôtures sur rue seront constituées de haie végétale doublée ou non d'un grillage à maille rigide d'une hauteur minimale de 1,60 m.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins de l'activité (personnel, clientèle, ...) avec un minimum de 2 places de stationnement par construction y compris pour le logement de gardiennage.

Dans le cas d'activités nécessitant l'entrepôt de véhicules, autant de places de stationnement que l'activité le nécessitera seront prévues. Tous les stationnements seront plantés d'arbres.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies de clôtures

Les haies de clôtures sur les voies publiques seront d'une essence permettant de constituer un écran végétal d'une hauteur minimum de 1,60 m.

Le choix de plusieurs essences est autorisé en restant dans une végétation spontanée locale.

La frange sur le RD 933

Le traitement paysager se fera par un alignement d'arbres, dont l'essence sera choisie parmi :

- l'érable
- le marronnier
- le tilleul.

Plantation à l'intérieur du site

Tous les espaces de stationnements extérieurs seront arborés.

Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige. La couronne sera formée à 2,50 mètres minimum de hauteur.

Ils seront d'un calibre minimum de 18/20. La densité minimum sera d'un arbre par 75 m² de stationnement.

Un maillage entre 8 et 10 mètres est conseillé pour les stationnements de voitures légères.

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manoeuvre devront être plantés à raison d'un arbre à haut jet ou 2 arbres moyens par tranche de 500 m².

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

La zone est en partie impactée par les canalisations de transport gaz. Des contraintes d'urbanisation sont appliquées sur la distance des effets létaux de ces canalisations.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme organisée ayant vocation à accueillir de l'habitat et des activités traditionnelles des villages ruraux, à l'exception des installations agricoles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des infrastructures et équipements nécessaire à l'aménagement de la zone, à la charge des constructeurs.

La zone doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles, sous réserve de réaliser les aménagements en cohérence avec l'aménagement d'ensemble.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de situation d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (article L 111-4 du Code de l'Urbanisme).

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

III - PERMIS DE DÉMOLIR :

Néant

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à la fonction d'entrepôts,
 - aux activités agricoles hormis les bâtiments viticoles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Travaux, installations et aménagements:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols sauf nécessaires à une construction ou à des travaux hydrauliques,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitat,
 - aux bureaux
 - au commerce,
 - à l'activité viticole,
 - à l'artisanat sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risque pour le voisinage

à condition de faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble et de réaliser des infrastructures et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre sous condition qu'il n'y ait pas de vue directe depuis les voies et que les hauteurs soient limitées à moins de 3 mètres de façon à être dissimulés derrière une clôture ou un écran végétal.

4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie de 3,50 m de large.

La largeur de plateforme des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres pour desservir de 3 à 10 logements, et 10 mètres pour desservir plus de 10 logements.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

II- Accès

Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 m de passage.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour les usagers.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les rendre compatible avec le réseau d'eau existant.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées professionnelles

L'évacuation des eaux usées produites par une activité professionnelle n'est admise dans le réseau public d'assainissements que si celles-ci sont compatibles, qualitativement et quantitativement, avec le système d'assainissement public en place.

L'accord de rejet dans le réseau public peut être subordonné à un pré-traitement.

En cas d'incompatibilité, le traitement des eaux usées devra entièrement être pris en charge par le pétitionnaire. C'est notamment le cas des centres de pressurage.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

Dans le cas d'impossibilité d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, notamment compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le réseau public, sous réserves que les débits de rejet soient compatibles avec le dimensionnement du réseau en place. Des dispositifs de rétention visant à réguler les débits pourront être exigés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées:

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- avec un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe du RD 9.
- en recul des marges indiquées au plan le long de la RD 933.

Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments devront être implantés, soit en limite du parcellaire, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% du lot.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

Dans le cas de terrain en pente, la cote du sol prise en compte sera l'altitude à l'aplomb de l'égout concerné.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits. Cependant, Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

Les bâtiments implantés sur une même unité foncière seront traités avec un souci d'harmonie d'ensemble.

Les terrassements et talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm du sol naturel.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une aire de stationnement minimum est exigée.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sur l'ensemble de la zone :

Tout projet de construction principale (à l'exclusion des dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier concernant une surface supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la superficie doit être aménagé en espaces collectifs inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci.

Du point de vue de la végétation des espaces publics, le choix des essences se portera sur des arbres de taille moyenne issus du vocabulaire du jardin (ex : fruitiers, lilas, bouleau, érable,...) tout en évitant les essences ornementales déconnectées du contexte rural (ex : *Prunus nigra*)

Dans les jardins privés, aucune essence et forme ne devra être imposée dans les règlements de lotissement ou autre ensemble immobilier, sauf pour les haies de clôture (voir la liste indicative).

Liste indicative pour les haies : Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

Un alignement d'arbres doit être prévu le long de la RD 9 côté Vertus. Les essences seront de type : érable, marronnier ou tilleul.

Le long de la RD 933, une haie végétale de type champêtre au port libre et dense devra être plantée. Cette haie ne devra pas dépasser 3m de hauteur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

1AU



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AUI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

La zone est en partie impactée par les canalisations de transport gaz. Des contraintes d'urbanisation sont appliquées sur la distance des effets létaux de ces canalisations.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme organisée ayant vocation à permettre le développement des activités économiques : artisanat, commerce, service, industrie et unités de transformation des produits agricoles (notamment des centres de pressurage...).

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone, à la charge des constructeurs.

La zone doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles, sous réserve de réaliser les aménagements en cohérence avec l'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend un secteur :

• **Secteur 1AUI.a :**

Le secteur 1AUI.a est destiné principalement aux activités commerciales et de services.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

I - PERMIS DE DÉMOLIR

- Néant

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

1. Les constructions destinées :
 - à l'activité agricole à l'exception des centres de pressurage.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Travaux, installations et aménagements:
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols sauf nécessaires à une construction ou à des travaux hydrauliques,
 - les garages collectifs de caravanes.

II- Dans le secteur 1AUI.a, sont également interdits :

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et aux dépendances à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements qui ne sont pas interdits à l'article 1AUI1,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat.
 - à l'industrie (hormis en 1AUI.a),
 - à la fonction d'entrepôts
 - Les bâtiments viti-vinicoles.

à condition de faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble et de réaliser des infrastructures et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration ou d'autorisation, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

3. Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre sous condition qu'il n'y ait pas de vue directe depuis les voies et que les hauteurs soient limitées à moins de 3 mètres de façon à être dissimulés derrière une clôture ou un écran végétal.

4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

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

ARTICLE 1AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie de 3,50 mètres de large.

La largeur de plateforme des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

II- Accès

Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 m de passage.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour les usagers.

ARTICLE 1AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les rendre compatible avec le réseau d'eau existant.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées professionnelles

L'évacuation des eaux usées produites par une activité professionnelle n'est admise dans le réseau public d'assainissements que si celles-ci sont compatibles, qualitativement et quantitativement, avec le système d'assainissement public en place.

L'accord de rejet dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement.

En cas d'incompatibilité, le traitement des eaux usées devra entièrement être pris en charge par le pétitionnaire. C'est notamment le cas des centres de pressurage.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

Dans le cas d'impossibilité d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, notamment compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le réseau public, sous réserves que les débits de rejet soient compatibles avec le dimensionnement du réseau en place. Des dispositifs de rétention visant à réguler les débits pourront être exigés.

2.3) Autres réseaux

Les réseaux électriques basse tension et de télécommunications devront être enterrés.

ARTICLE 1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la RD 39 et aux voies intérieures à la zone d'activités.
Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.
- Avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 9.
- en recul des marges indiquées au plan le long de la RD 933.

Cependant les modifications et extensions des bâtiments existants sont autorisées sous conditions qu'elles soient implantées en alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments devront être implantés, soit en limite du parcellaire, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 60% du lot.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de toiture est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, les lucarnes étant exclues.

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder 9 mètres. La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres.

Dans le cas de terrain en pente, la côte du sol prise en compte sera l'altitude au droit de l'égout concerné pour les hauteurs d'égout et à l'aplomb du faîtage ou du point haut pour les hauteurs totales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits. Cependant, Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

Les bâtiments implantés sur une même unité foncière seront traités avec un souci d'harmonie d'ensemble.

Façades :

L'emploi de tôles métalliques non peintes ainsi que les couleurs vives sont interdits.

L'emploi de bardage en façade est autorisé sous condition d'être traité par tout procédé évitant la rouille et masquant l'aspect de tôle brute. L'accent sera porté sur la qualité du matériau employé afin qu'il s'intègre au mieux à son environnement immédiat.

Les alternances de tôles de bardage de teintes différentes sont interdites. Le jeu de bardage de teintes ou de d'ondes différentes est autorisé sous réserve qu'il corresponde à une composition architecturale d'ensemble.

Dans l'usage en parement de façade de matériaux de type bardage ou vêtue ayant reçu un traitement de surface, on évitera de chercher à imiter les teintes d'enduits.

Les jonctions entre des parties en maçonnerie et en bardage seront traitées avec soin, par la pose d'un élément de jonction du type couvertine, bavette, pièce d'angle..

Couvertures :

Les alternances de plaques claires en quinconce pour assurer un éclairage intérieur sont interdites. Les bandeaux d'éclairage en toiture devront correspondre à une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux naturels de type tuile terre cuite, ardoise, zinc, cuivre, inox étamé sont autorisés.

Les matériaux de couverture ayant reçu un traitement de surface, seront de teinte foncée, dans des couleurs apparentées aux références suivantes :

• Brun rouge	RAL	8012
• Ardoise	RAL	5008
• Gris graphite	RAL	7022
• Gris fumée	RAL	7015

Clôture :

Les clôtures sur rue seront constituées de haie végétales doublée ou non d'un grillage à maille rigide d'une hauteur minimale de 1,60 m.

ARTICLE 1AUI 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements devront être assurés à l'intérieur de chaque parcelle.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins de l'activité (personnel, clientèle, ...) avec un minimum de 2 places de stationnement par construction y compris pour le logement de gardiennage.

Dans le cas d'activités nécessitant l'entrepôt de véhicules, autant de places de stationnement que l'activité le nécessitera seront prévues.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**Les haies de clôtures**

Les haies de clôtures sur les voies publiques seront de type champêtre avec un mélange d'essences permettant de constituer un écran végétal d'une hauteur minimum de 1,60 m. Le mélange sera au minimum constitué de 5 essences végétales issu de la végétation spontanée locale.

Ces haies seront conduites en alternance sur deux rangs parallèles espacés de 30 à 40 cm avec un intervalle de 100 cm entre chaque plant sur le même rang.

Liste indicative pour les haies : Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

La frange sur la RD 9

Une bande de 10 mètres de profondeur le long des limites de propriété côté RD 9 sera traitée en bosquets d'arbres de hautes tiges.

Le choix des essences se fera dans le registre local.

Plantation à l'intérieur du site

Tous les espaces de stationnements extérieurs seront arborés. Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige.

Les zones de stationnement des véhicules légers seront le plus perméable possible (type dalle alvéolaire pré-engazonnée, stabilisé renforcé,...).

Liste indicative : sorbier des oiseaux, érable, merisier,...

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou 2 arbres de moyenne futaie par tranche de 500 m².

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

La zone est en partie impactée par les canalisations de transport gaz. Des contraintes d'urbanisation sont appliquées sur la distance des effets létaux de ces canalisations.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à une urbanisation future à long terme ayant vocation à accueillir de l'habitat. Elle deviendra urbanisable après modification du PLU.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- sont interdites toutes constructions sauf celles visées à l'article 2AU 2.

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

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Articles 2AU 3 à 2AU 5

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en recul ou en limite.

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

Les constructions doivent être implantées en recul ou en limite.

Le long de la RD 933, les constructions doivent être implantées en recul des marges indiquées au plan.

Articles 2AU 8 à 2AU 13

Pas de prescription.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14

Pas de prescription.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 2AUI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AUI est destinée à une urbanisation future à long terme ayant vocation à accueillir des activités économiques : artisanat, commerce, service, industrie et unités de transformation des produits agricoles.
Elle deviendra urbanisable après modification du PLU.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 2AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- sont interdites toutes constructions sauf celles visées à l'article 2AU 2.

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

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

2.2 Une partie de la zone est soumise à une servitude des mines et carrières reportée sur le plan de zonage. Dans ce secteur sont autorisées les installations classées annexes des éventuelles plate-formes d'exploitation : stockage de pétrole et installation de chargement.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Articles 2AUI 3 à 2AUI 5

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en recul ou en limite.

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

Les constructions doivent être implantées en recul ou en limite.

Articles 2AUI 8 à 2AUI 13

Pas de prescription.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUI 14

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des richesses naturelles :

- Terres agricoles
- Vignobles classés en Appellation d'Origine Contrôlée

Les constructions sont autorisées si elles sont liées aux activités d'exploitation agricole

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Secteur A.a :**
Le secteur A.a exclu l'implantation de bâtiment à vocation d'élevage.
- **Secteur A.b :**
Le secteur A.b correspond à un cône de vue sur le Mont Aimé.
- **Secteur A.v :**
Le secteur A.v correspond à la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, où toutes les constructions sont interdites.

Une partie de la zone est soumise à une servitude des mines et carrières reportée sur le plan de zonage. Dans ce secteur sont autorisées les installations classées annexes des éventuelles plate-formes d'exploitation : stockage de pétrole et installation de chargement.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sols non visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

I : Dans l'ensemble de la zone A hormis en A.v et A.b:

2.1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et à leurs dépendances à condition que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et qu'elles soient, dans la mesure du possible, intégrées au bâtiment d'exploitation.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, notamment les bâtiments viti-vinicoles.
- à l'agrotourisme sous condition d'être un complément de l'activité agricole sur le siège de l'exploitation et à moins de 100 mètres de celui-ci.
- Les bâtiments d'élevages hormis en A.a., A.v et A.b

2.2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient liées aux constructions à usage agricole.

2.3 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A y compris en A.v, A.b et A.a :

2.4 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques.

2.5 les constructions et installations nécessaires aux services publics.

II : Dans ce secteur soumis à une servitude des mines et carrières,
sont autorisées les installations classées annexes des éventuelles plate-formes d'exploitation : stockage de pétrole et installation de chargement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès devra être de 3,50 mètres.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Sur cette zone l'ensemble de la viabilisation est assuré par le pétitionnaire.

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, si le réseau existe à proximité de la parcelle. Le raccordement et le branchement sont à la charge du constructeur.

À défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puit ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

Eaux usées domestiques

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

Eaux usées professionnelles

Le traitement des eaux usées professionnelles devra entièrement être pris en charge par le pétitionnaire. C'est notamment le cas des centres de pressurage.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

L'implantation des bâtiments se fera :

- Soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales existantes.
- Soit avec un recul minimum de 35 mètres pour les constructions d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments par rapport à l'axe de la RD9.
- Soit avec un recul minimum de 75 mètres pour les constructions et 25 mètres pour les bâtiments agricoles par rapport à l'axe de la RD933.
- Soit avec un recul minimum de 25 mètres pour les constructions d'habitation et 20 mètres pour les autres bâtiments par rapport à l'axe de la RD39.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments devront être implantés, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites parcellaires.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne répondraient pas à cette règle, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de l'existant, en respectant au minimum le recul de l'existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment à l'aplomb de celui-ci.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 m pour les habitations individuelles et leurs dépendances.

Pour les autres constructions, elle est de 12 mètres et peut être dépassées en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments à usage agricole sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les matériaux brillant en habillage de façade ou en toiture, sont interdits. Cependant, Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

Les bâtiments implantés sur une même unité foncière seront traités avec un souci d'harmonie d'ensemble.

Façades :

Les alternances de tôles de bardage de teintes différentes sont interdites. Le jeu de bardage de teintes ou de d'ondes différentes sont autorisés sous réserve qu'il corresponde à une composition architecturale d'ensemble.

Dans l'usage en parement de façade de matériaux de type bardage ou vêtue ayant reçu un traitement de surface, on évitera de chercher à imiter les teintes d'enduits.

Les jonctions entre des parties en maçonnerie et en bardage seront traitées avec soin, par la pose d'un élément de jonction du type couvertine, bavette, pièce d'angle....

Couvertures :

Les alternances de plaques claires en quinconce pour assurer un éclairage intérieur sont interdites. Les bandeaux d'éclairage en toiture devront correspondre à une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux naturels de type tuile terre cuite, ardoise, zinc, cuivre, inox étamé sont autorisés.

Les matériaux de couverture ayant reçu un traitement de surface seront de teinte foncée, dans des couleurs apparentées aux références suivantes :

- Brun rouge RAL 8012
- Ardoise RAL 5008

- Gris graphite RAL 7022
- Gris fumée RAL 7015

Clôture :

Les clôtures sur rue seront constituées de haie végétale doublée ou non d'un grillage à maille rigide d'une hauteur minimale de 1,60 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en-dehors des voies.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet de construction, de bâtiments agricoles devra être accompagné de plantations d'arbres à haut jet d'essences locales à raison d'un arbre de haut jet pour 200 m² d'emprise au sol de la construction.

Tout projet de construction principale (à l'exclusion de dépendances et annexes) doit comporter un programme d'environnement végétal.

Les espaces boisés classés, à conserver, figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites, en raison de la qualité des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone n'est pas destinée, par nature, à accueillir des constructions, sauf exception.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Secteur N.l :**

Il correspond à des sites en bord de Berles destinés à accueillir des activités de sport et de loisir sur lesquels les constructions nécessaires à la mise en valeur du site et aux activités sportives et de loisir sont autorisées.

- **Secteur N.t :**

Il correspond au site du Mont Aimé sur lequel les constructions nécessaires à la mise en valeur du site et à l'accueil touristique sont autorisées.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles citées en N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I- Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone y compris les secteurs N.I et N.t:

1. les aires de stationnement publiques
2. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.
3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. L'extension des constructions existantes.
5. Les exhaussements et affouillement s'ils sont nécessaires à des travaux hydrauliques.

II- Sont admis sous condition dans le secteur N.I :

1. les équipements et petites constructions nécessaires à l'aménagement des aires de sports et de loisirs y compris abris de pêche, sous condition d'une bonne intégration au site.

III- Sont admis sous condition dans le secteur N.t :

1. les constructions nécessaires à la mise en valeur du site et à l'accueil touristique

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès devra être de 3,50 mètres.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Sur cette zone l'ensemble de la viabilisation est assurée par le pétitionnaire

1) - Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, si le réseau existe à proximité de la parcelle. Le raccordement et le branchement sont à la charge du constructeur.

À défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puit ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

2) - Assainissement

2.1) - Eaux usées

À défaut de réseau public desservant la parcelle concernée, les dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

2.2) - Eaux pluviales

Les eaux pluviales reçues sur la parcelle, doivent être canalisées et infiltrées sur la parcelle, en particulier les eaux captées par les toitures et les surfaces étanchées du terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des chemins privés de l'Association Foncière.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments devront être implantés, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites parcellaires.

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 m de part et d'autre des berges de la Berle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions est de 30 %

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment à l'aplomb de celui-ci.

La hauteur totale ne peut excéder 7 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux poteaux, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures typiques d'autres régions sont interdites.

Les matériaux utilisés pour les constructions autorisées sur cette zone naturelle, respecterons les principes de la Haute Qualité Environnementale.

Il est interdit de laisser apparent des matériaux destinés à être revêtus.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture sont interdits. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte des éléments classés comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ACTE REÇU LE
05 OCT. 2010
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.