

Commune de Monthelon

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Règlement

SOUS PRÉFECTURE

27 MARS 2014

DEPERNAY

«Vu pour être annexé à la délibération du 14/03/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Monthelon,
Le Maire,

Henri CHOPIN
Maire



ARRÊTÉ LE : 24/05/2013
APPROUVÉ LE : 14/03/2014

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59288 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.audicé.com

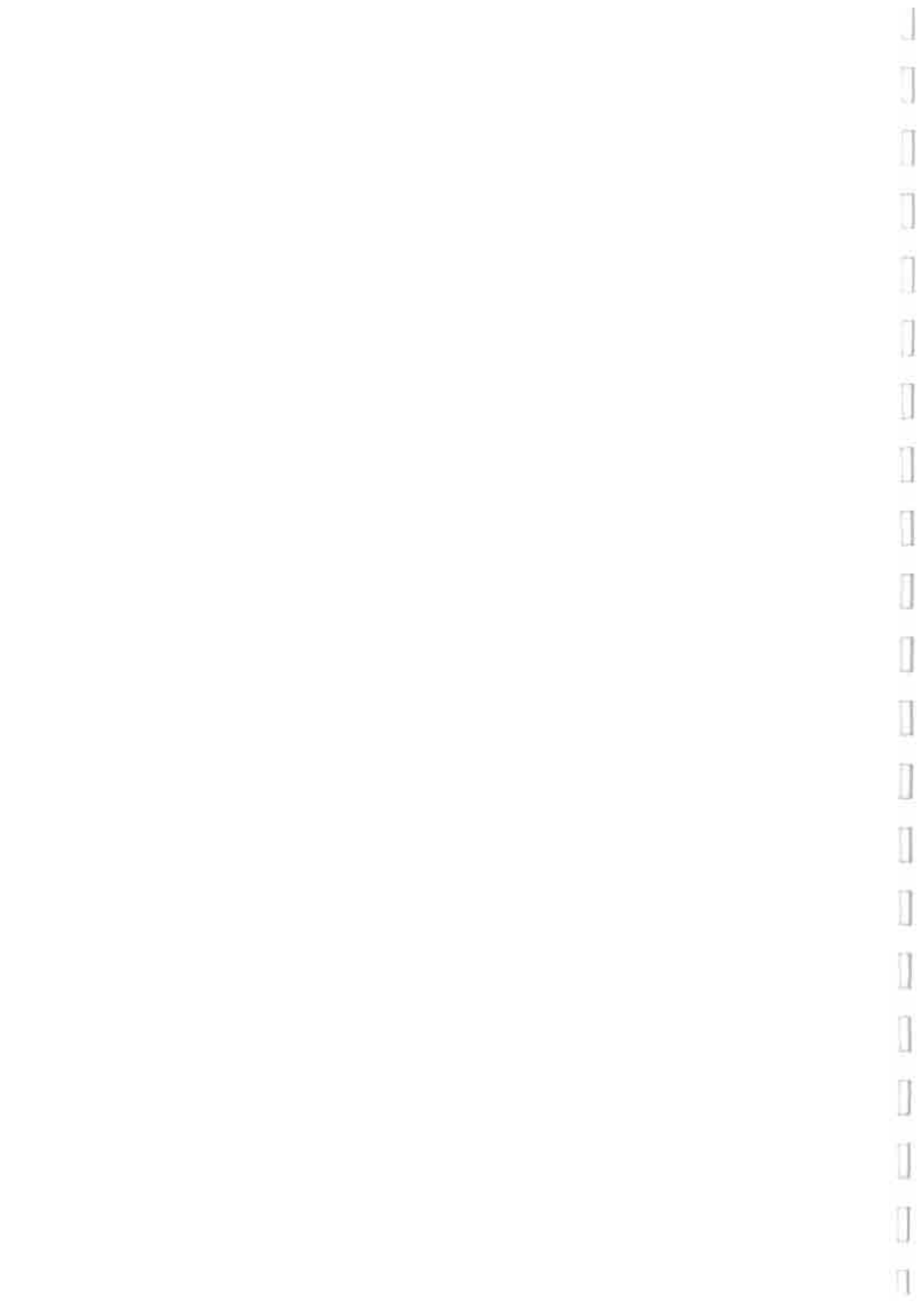




2000

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
IV. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	13
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	25
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	33



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Monthelon.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

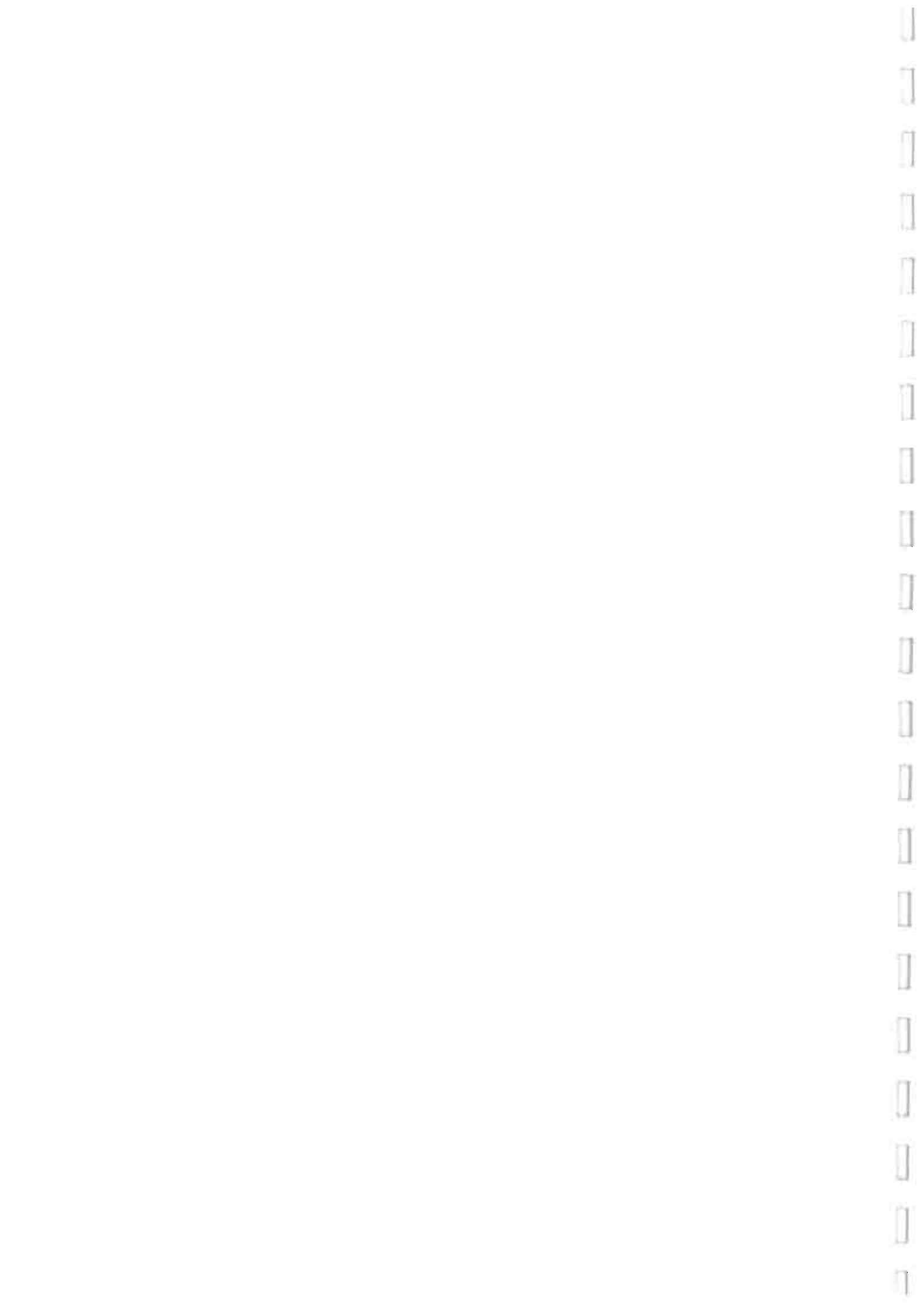
IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

IV. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Pour rappel, les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV ;
- Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14 ;
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 ;
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE U-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les bâtiments industriels,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.
- les affouillements et exhaussements des sols.
- les silos agricoles.

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

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- 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.
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant.

En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est imposé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé à un réseau collectif d'assainissement. Le branchement sera à la charge du constructeur et respectera le règlement d'assainissement.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute infiltration d'eau concentrée (puisards) sera interdite et les constructions et extensions devront être raccordées, dans la mesure du possible, aux réseaux collectifs.

- eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales :

Toute infiltration d'eau concentrée (puisards) sera interdite et les constructions et extensions devront être raccordées, dans la mesure du possible, aux réseaux collectifs.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, le terrain doit présenter une surface compatible avec un dispositif d'assainissement non-collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- ou avec un recul équivalent à celui des constructions voisines, lorsque celles-ci sont situées à moins de 3 mètres de l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction non implantée sur une limite séparative doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3m de cette limite séparative.

L'implantation des bâtiments en limite séparative ne doit pas porter une atteinte excessive à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation existante sur la parcelle voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions réalisées dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des abris de jardins est fixée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres. Le point le plus haut du sol naturel constitue la référence de la mesure.

La hauteur maximum des toitures terrasses est de 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximum des abris de jardin est de 3,5 mètres au faîtage.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale et visuelle à préserver.

Tous les travaux exécutés sur un édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur du patrimoine.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage d'aspect métallique est interdit.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure.

Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade.

Les abris de jardin doivent présenter l'aspect bois.

Toitures

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle. Les tuiles d'aspect « provençal » sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites. Cependant, elles peuvent être autorisées pour l'agrandissement des bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisantes.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites. Les couvertures d'aspect bac acier teint sont autorisés.

Les chien-assis sont interdits.

Pour les abris de jardin, les toitures d'aspect « tôles ondulées » sont interdites.

Clôtures sur rue

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale.

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,8 mètres. Elles seront constituées soit :

- soit par une grille,
- soit par un mur d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

L'aspect « tôles », « grillage » et « plaques béton » est interdit.

Ouvertures :

Les fenêtres donnant sur la rue doivent être plus haute que large.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions ou réhabilitations.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,
- Les constructions et installations viticoles,
- Les constructions à usage commercial,
- les discothèques et les dancings,
- les entrepôts commerciaux,
- les habitations ;
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions et installations agricoles,
- Les silos agricoles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de jeux et de sport
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE 1AUX-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisées :

- les constructions à caractère industriel à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne peuvent être édifiées que de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUX-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

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

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE 1AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Toute installation industrielle ou artisanale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AUX-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies. Ce recul fluctue selon l'importance de circulation des voies.

Voies communales :

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins 5 mètres

Voies départementales : RD 40

Toute construction devra respecter un recul minimum de 25 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées soit :

- avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sur une ou deux limites séparatives dont une seule limite séparative latérale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale de tout point le plus proche de l'autre doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres. La majoration autorisée pour les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques est de + 4 mètres.

La hauteur maximum des toitures terrasses est de 7 mètres à l'acrotère.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes, aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisent avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8m au-dessus du terrain naturel.

L'aspect du bois foncé est autorisé pour les constructions à vocation d'activités.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des aires de stationnement doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel.

ARTICLE 1AUX-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockages, de dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

La plantation d'essences locales est à privilégier.

ARTICLES 1AUX-14

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

ARTICLE 1AUY-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les équipements collectifs, sauf ceux nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités,
- Les constructions et installations industrielles,
- Les constructions agricoles destinées à abriter du bétail ;
- les discothèques et les dancings,
- les Etablissements Recevant du Public,
- les structures d'hébergement,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol exceptés ceux imposés par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics.

ARTICLE 1AUY-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisées en zone 1AUY... :

- Les constructions et installations destinées à l'habitat à condition d'être destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, si sa surface de plancher est inférieure à 100m² et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités.
- Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules si elles sont directement liées à l'activité présente dans la zone ou à une activité touristique.
- Les constructions à usage commercial si elles constituent le prolongement d'une activité autorisée dans la zone et si elles sont intégrées au bâtiment principal à usage d'activités.

...à condition que ces occupations et utilisations des sols soient :

- compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie ;
- édifiées de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à

condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUY-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

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

La largeur de l'emprise publique des voies nouvelles sera au minimum de 10 m.

ARTICLE 1AUY-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques et sanitaires en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Toute construction ou installation qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité et quelques soient les dispositifs techniques à installer par le constructeur.

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être

conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un prétraitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute infiltration d'eau concentrée (puisards) sera interdite et les constructions et extensions devront être raccordées, dans la mesure du possible, aux réseaux collectifs.

Eaux pluviales :

Toute infiltration d'eau concentrée (puisards) sera interdite et les constructions et extensions devront être raccordées, dans la mesure du possible, aux réseaux collectifs.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales peut-être subordonnée à un prétraitement.

ARTICLE 1AU5-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU5-6 : 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.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU5-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives ;

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques exclus.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres par rapport au fil d'eau. La majoration autorisée pour les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques est de + 4 mètres.

La hauteur maximum des toitures terrasses est de 7 mètres à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes, aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires des bâtiments principaux et celles des constructions annexes doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisent avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,8m au-dessus du terrain naturel.

L'aspect du bois foncé est autorisé pour les constructions à vocation d'activités.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Des aires de stationnement doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockages, de dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

La plantation d'essences locales est à privilégier.

ARTICLES 1AU-14

N'est pas réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- toute construction édifiée à moins de 10 mètres du cours d'eau du Darcy ;
- les carrières
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs,

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'aménagement, le changement de destination et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes,
- Les affouillements et exhaussements de sols et sous réserve de ne pas constituer un dépôt permanent.

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole qui sont dispensées de toute formalité, en application de l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est institué sur toute la commune.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à

condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Seulement au sein de la zone A (le secteur Av n'est pas concerné par les règles suivantes) :

- Les constructions et les équipements nécessaires aux exploitations agricoles et viti-vinicoles ;
- toute construction agricole générant un périmètre d'isolement à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les constructions et la transformation de constructions existantes à condition d'être destinées à des activités d'agro-tourisme (hébergement, accueil, restauration, vente de produits...) en lien avec la l'activité et la production agricoles du site d'exploitation ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole, dès lors que cette exploitation existe déjà ou est construite simultanément ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement à destination viticole et agricole, à condition 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 et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les caravanes isolées à caractère provisoire lors de la période des vendanges et conformément aux arrêtés municipaux.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres de largeur d'emprise est réputé inconstructible.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux domestiques (eaux vannes et ménagères) :

le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales :

les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur s'il existe. Une gestion parcellaire des eaux pluviales est imposée.

Toute installation commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies. Ce recul fluctue selon l'importance de circulation des voies.

Voies communales :

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres

Voies départementales : RD 210

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins 15 mètres

Voies départementales : RD 40 et RD40E2

Les constructions usage d'habitation doivent respecter un recul d'au moins 35 mètres. Toute autre construction devra respecter un recul minimum de 25 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

Cet article ne s'applique pas également aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Les constructions doivent observer par rapport aux limites latérales sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, dont au moins une à usage d'habitation, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (hors habitations et abris de jardin), mesurée au faîtage de la toiture ou à l'acrotère à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou exhaussement, ne peut excéder 12 mètres. Une majoration de hauteur est autorisée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels pour des bâtiments à usage de stockage des récoltes liées à

des exploitations agricoles ou viticoles très spécialisées. La quotité de cette majoration est de + 4 mètres maximum.

La hauteur maximum des habitations, lorsqu'elles sont autorisées, est limitée à neuf (9) mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.
- aux reconstructions après sinistre ou démolition, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Généralités

La reconstruction, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Façades

Les façades sur rue des bâtiments doivent être percées d'ouvertures.

Toitures

Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont interdits sauf s'ils sont végétalisés. Ils peuvent également être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante.

Les couvertures d'aspect tôle sont interdites. Les aspects bacs aciers teints sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les extensions, annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Afin de conserver le caractère traditionnel du village, les extensions des constructions dont l'encadrement des ouvertures est matérialisés (élément maçonné, craie, pierre...) devront également matérialiser leurs ouvertures, en cohérence avec les caractéristiques de la façade prolongée.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes (entre 30 et 45 °). Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Les toits-terrasses et les toits à faible pente sont interdits sauf s'ils sont entièrement végétalisés. Ils peuvent également être autorisés pour l'agrandissement de bâtiments existants lorsque la réalisation d'une toiture condamnerait des ouvertures importantes de la construction principale ou aboutirait à une composition des volumes moins satisfaisante.

Les chiens-assis sont admis s'ils sont proportionnés aux dimensions de l'ensemble de la toiture.

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure. Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone

- toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des eaux ;
- les constructions et occupations de sol non mentionnées à l'article N2 ;

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les ouvrages d'infrastructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics,

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement ou dans celui de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE N-3 à N 5:

Ne sont pas réglementés

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

L'implantation des constructions doit observer un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Les constructions doivent observer par rapport aux limites latérales sur lesquelles elles ne sont pas implantées un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage. Cette distance minimale de recul ne doit jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics..

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLES N-8 à N-10 :

Ne sont pas réglementés

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Les annexes et dépendances seront intégrées aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un « événement » architectural. Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune. .

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... etc. est interdit.

Façades

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés sur la face extérieure des constructions.

Clôtures

Les clôtures sont à implanter à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale composée de préférence d'essences locales.

Les plaques béton et les grillages non doublés d'une haie vive sont interdits pour les clôtures sur rue.

Pour les haies, l'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.