

5. Règlement

Dossier d'approbation de la révision allégée n°4 (30/01/2017)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ROCHE VINEUSE



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour Le <u>30/01/2017</u> LE MAIRE, 	PLU approuvé le Modification simplifiée n°1 approuvée le Modification n°1 approuvée le Révision allégée n°2 approuvée le Révision allégée n°4 approuvée le	6 septembre 2013 30 octobre 2015 30 janvier 2017 30 janvier 2017 30 janvier 2017
Pour copie conforme 		

Mairie de LA ROCHE VINEUSE
2 Rond-point René Cassin
71960 LA ROCHE-VINEUSE
Tel : 03.85.37.71.94 - Fax : 03.85.37.72.41
mairie.larochevineuse@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	20
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX	50
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	65
LEXIQUE.....	71

PREAMBULE

La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents, que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets, sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Mode d'emploi du règlement :

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**).

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie de La Roche Vineuse pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il est ainsi recommandé de contacter la Mairie pour connaître :

- la faisabilité de votre projet,

- le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- les pièces à joindre à la demande,
- les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- ainsi que les éventuelles autres formalités.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de La Roche Vineuse.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale, ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant, qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

2. Articulation des règles du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- **Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :**

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

"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 : les sites et vestiges archéologiques

"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 respect de l'environnement

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

Article R.111-21 : le respect des paysages, des sites et des lieux avoisinants

"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."

- **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

- **Rappels législatifs relatifs à la protection du patrimoine archéologique :**

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

« Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

3. Les périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol

Droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

4. Champs d'application de la règle d'urbanisme

Adaptations mineures (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme) :

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.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement 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 lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local

d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; notamment conformément à l'article R.421-12, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ; les aires d'accueil des gens du voyage
- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, les bois, forêts et parcs, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques, sauf cas édictés à cet article ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés

5. Division du territoire en zones

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines (dites zones U)**, concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours, permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Le PLU de La Roche Vineuse distingue les zones :

- **UA** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat,

- **UAp** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat, à valeur patrimoniale,
 - **UAa** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat avec assainissement autonome,
 - **UAI** : correspondant aux noyaux anciens d'habitat inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents,
 - **UB** : correspondant aux secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs,
 - **UBa** : correspondant aux secteurs pavillonnaires avec assainissement autonome,
 - **UBi** : correspondant aux secteurs pavillonnaires, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents
 - **UX** : correspondants aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles,
 - **UXi** : correspondants aux zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, incluses dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents
 - **UP** : correspondant aux zones d'équipements,
 - **UPi** : correspondant aux zones d'équipements incluses dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents.
- **Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le PLU de La Roche Vineuse distingue les zones :

- **1AU** : destinées à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme,
 - **2AU** : destinées à une urbanisation à dominante d'habitat à moyen ou long terme,
 - **1AUX** : destinées à être urbaniser à court ou moyen terme, réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- **Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

Le PLU de La Roche Vineuse distingue les zones :

- **A** : secteurs à vocation agricole,
 - **Avs** : secteurs agricoles viticoles stricts,
 - **Avsi** : secteurs agricoles viticoles stricts inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents,
 - **Ah** : secteurs agricoles habités,
 - **Avh** : secteurs agricoles viticoles habités.
- **Les zones naturelles (dites zones N)**, regroupent des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt

esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de La Roche Vineuse distingue les zones :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères,
- **Ni** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents
- **Nh** : correspondant aux écarts et secteurs habités en zone naturelle,
- **Nhi** : correspondant aux écarts et secteurs habités en zone naturelle, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents
- **Nj** : correspondant aux jardins et/ou parcs communaux.

Remarque : Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune. Elle comprend le sous secteur UAp, noyau ancien à forte valeur patrimoniale, le sous secteur UAa dans lequel l'assainissement autonome est autorisé et le sous secteur UAi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- Les industries,
- Les bâtiments d'exploitation agricole liés à l'élevage, ou forestière,
- Les entrepôts non commerciaux,
- Les installations et travaux divers suivants : Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et de matériaux, les garages collectifs de caravanes,
- Les équipements d'infrastructure suivants : Les pylônes, les éoliennes et les châteaux d'eau,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont les carrières,
- Les campings,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont admis :

- Les habitations et leurs annexes,
- en zone UA, les constructions à usage de service, de commerces, ainsi que les entrepôts et exploitation liées à l'activité viticole.

- En zone UAp, les constructions à usage de service, de commerces, ainsi que les entrepôts et exploitation liées à l'activité viticole, dans la limite de 400 m² d'emprise au sol. Les aménagements et extensions destinées à ces usages sont autorisés s'ils ne dépassent pas cette limite.
- Les activités artisanales, si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et le niveau des infrastructures existantes,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont nécessaires à une réalisation d'aménagement ou à la limitation du débit de fuite des eaux pluviales

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

En zone UAi (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Article UA 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'accès direct des parcelles sur la voirie publique sera interdit sauf autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes en vigueur d'accessibilité.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des exceptions sont autorisées pour un usage autre que domestique (récupérateur d'eau de pluie, puits...)

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage, pourront être rejetées au réseau après passation d'une convention de déversement avec le service d'assainissement.

(En zone UAa) Les dispositions d'assainissement autonomes sont autorisées.

3. Eaux pluviales et ruissellement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Pour certaines activités ou installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un pré-traitement

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune, ou par infiltration complète des eaux sur le terrain.

4. Réseaux secs

Les branchements de tous les réseaux (électricité, téléphone, télécommunications...) doivent être établis en souterrain.

Article UA 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie des constructions doivent s'implanter :

- sur une limite d'emprise publique ou sur la limite qui s'y substitue
- ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport à cette limite.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs et non au débord de toiture.

Les débords de toiture ou éléments en saillie en surplomb du domaine public ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout ou partie des constructions doivent d'implanter :

- sur une limite séparative,
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3m.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UA 9 Emprise au sol

Le CES est fixé à 0.8.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 m, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

En zone UAp, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation sera cohérente avec celle des constructions environnantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

Article UA 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, sans remblai artificiel, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Tout matériau non destiné à rester apparent, tel que parpaings de ciment, briques creuses ou pleines, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, devra être recouvert d'un enduit ou d'un bardage naturel (Zinc, Cuivre, Bois...).

Les enduits seront à pierre vue, de finition grattée, ou écrasée, ou taloché fin, en sable local, ou teinté ou peint, conformément au nuancier consultable en mairie.

Les garde-corps seront réalisés en maçonnerie harmonisée avec les façades, ou en bois, ou en métal à profilés fins, non galbés vers l'extérieur.

Les linteaux cintrés plats et les colonnes en béton sont interdits.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toitures en pignon seront limités au forger de 30 cm.

Les chenaux seront métalliques. Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes, et les chiens assis et les skydôme sont interdits.

Les annexes, d'une superficie inférieure à 20m² devront respecter les caractéristiques extérieures imposées, par le règlement, aux constructions à vocation d'habitation.

En zone UAp : Les huisseries présenteront un aspect bois et les sorties d'installations techniques (chaudières, ventouses, climatisations) sont interdites sur la rue.

Option n° 1 : On pourra restaurer les constructions traditionnelles, dans les règles de l'art qui ont présidé à leur édification, ou édifier des constructions nouvelles, avec un parti pris néo-régionaliste.

Option n° 2 : On pourra édifier des constructions nouvelles, ou restaurer des constructions existantes, avec un parti pris architectural résolument moderne.

Le choix de l'option retenue (1 ou 2) par le pétitionnaire sera indiqué dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

2. Option n°1

2.1. Façades

Aux étages courants, rez-de-chaussée et attique, les ouvertures devront respecter une proportion rectangulaire étirée en hauteur, affirmée.

2.2. Toitures

Les toitures comporteront une pente comprise entre 35 et 45%, et seront couvertes de tuiles canal, romanes, ou rondes à grandes ondes à emboîtement, conformes au nuancier consultable en mairie.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et abris de piscines.

Les bâtiments principaux comporteront une toiture à 2, 3, ou 4 pans.

Seuls les bâtiments annexes accolées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture pourront comporter une toiture à 1 seul pan.

3. Option n°2

3.1. Façades

Les façades pourront être traitées en maçonnerie comme évoqué en supra. Des matériaux bruts d'aspect soigné pourront rester apparent. Les façades pourront également présenter des bardages en matériaux naturels.

Les ouvertures posséderont la forme d'un parallélépipède rectangle.

3.2. Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45% et seront couvertes de tuiles canal, romanes ou rondes à grandes ondes à emboîtement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et abris de piscine. Dans ce cas, la couverture pourra être harmonisée, partiellement ou ponctuellement, au moyen de :

- Panneaux métalliques de ton naturel mate,
- Matériaux translucides,
- Matériaux d'aspect gravillonné,
- Végétation,
- Bois.

Ces dernières propositions seront réalisées soit en terrasse, soit à 1 pan, soit à combinaison de plusieurs pans.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées :

- D'un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, suivant la pente du terrain naturel, avec une couvertine en pierres naturelles ou en tuiles canal. Les tuiles constituant la couvertine, seront implantées perpendiculairement au mur, et inclinées de façon à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur le tènement objet de la demande.
- D'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, métallique ou en bois, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront, métalliques ou en bois, sobres et sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- Au moyen d'un grillage, à condition qu'il soit doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Au moyen d'une simple haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posé directement sur les lattes.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

6. Façades commerciales (En zone UA uniquement)

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ne pourront être établies que dans la hauteur de rez-de-chaussée des constructions. La limite supérieure de cet aménagement sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, et présenter des lignes simples.

Dans le cas d'aménagement de façades commerciales s'étendant sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la nouvelle devanture devront exprimer le maintien de la trame du parcellaire originel, et des murs séparatifs conservés.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 1 places par 80m² de surface de plancher,
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher,
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente,
- pour l'hôtellerie : 1 place par chambre,

En cas d'impossibilité, le stationnement pourra être envisagé sur un terrain à moins de 200 m de l'opération.

Article UA 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UA 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond à la zone d'habitat pavillonnaire. Elle comprend le sous secteur UBa, dans lequel l'assainissement autonome est autorisé et le sous secteur UBi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- Les industries,
- Les bâtiments d'exploitation agricole liés à l'élevage, ou forestière,
- Les entrepôts non commerciaux,
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et de matériaux, les garages collectifs de caravanes,
- Les équipements d'infrastructure suivants : Les pylônes, les éoliennes et les châteaux d'eau,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont les carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont admis :

- Les habitations et leurs annexes,
- Les constructions à usage de service, de commerces, ainsi que les entrepôts et exploitation liées à l'activité viticole, sont autorisées dans la limite de 400m² d'emprise au sol. Les aménagements et extensions destinées à ces usages sont autorisés s'ils ne dépassent pas cette limite,

- Les activités artisanales, si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et le niveau des infrastructures existantes,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont nécessaires à une réalisation d'aménagement ou à la limitation du débit de fuite des eaux pluviales

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

En zone UBi (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Article UB 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'accès direct des parcelles sur la voirie publique sera interdit sauf autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes en vigueur d'accessibilité.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privé.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des exceptions sont autorisées pour un usage autre que domestique (récupérateur d'eau de pluie, puits...)

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage, pourront être rejetées au réseau après passation d'une convention de déversement avec le service d'assainissement.

(En zone UBa) Les dispositions d'assainissement autonomes seront autorisées.

3. Eaux pluviales et ruissellement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Pour certaines activités ou installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un pré-traitement

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune, ou par infiltration complète des eaux sur le terrain.

4. Réseaux secs

Les branchements de tous les réseaux (électricité, téléphone, télécommunications...) doivent être établis en souterrain.

Article UB 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie des constructions doivent s'implanter :

- sur une limite d'emprise publique ou sur la limite qui s'y substitue
- ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport à cette limite.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs et non au débord de toiture.

Les débords de toiture ou éléments en saillie en surplomb du domaine public ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout ou partie des constructions doivent s'implanter :

- sur une limite séparative,
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3m.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UB 9 Emprise au sol

Le CES est fixé à 0.5.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 m, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

Article UB 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, sans remblai artificiel, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Tout matériau non destiné à rester apparent, tel que parpaings de ciment, briques creuses ou pleines, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, devra être recouvert d'un enduit ou d'un bardage naturel (Zinc, Cuivre, Bois...).

Les enduits seront à pierre vue, de finition grattée, ou écrasée, ou taloché fin, en sable local, ou teinté ou peint, conformément au nuancier consultable en mairie.

Les garde-corps seront réalisés en maçonnerie harmonisée avec les façades, ou en bois, ou en métal à profilés fins, non galbés vers l'extérieur.

Les linteaux cintrés plats et les colonnes en béton sont interdits.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toitures en pignon seront limités au forger de 30 cm.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes, et les chiens assis et les skydôme sont interdits.

Les annexes, d'une superficie inférieure à 20m² devront respecter les caractéristiques extérieures imposées, par le règlement, aux constructions à vocation d'habitation.

2. Façades

Les façades pourront être traitées en maçonnerie comme évoqué en supra. Des matériaux bruts d'aspect soigné pourront rester apparent.

Les façades pourront également présenter des bardages en matériaux naturels.

Les ouvertures posséderont la forme d'un parallépipède rectangle.

3. Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45% et seront couvertes de tuiles canal, romanes ou rondes à grandes ondes à emboîtement, conformes au nuancier consultable en mairie.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions (dont les vérandas), pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30%. Dans ce cas, la couverture pourra être harmonisée, partiellement ou ponctuellement, au moyen de :

- Panneaux métalliques de ton naturel mate,
- Matériaux translucides,
- Matériaux d'aspect gravillonné,
- Végétation,
- Bois.

Ces dernières propositions seront réalisées soit en terrasse, soit à 1 pan, soit à combinaison de plusieurs pans.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie, et pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- au moyen d'une haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Constructions à usage d'activités, artisanat, entrepôts et bâtiments agricoles

5.1. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

L'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné, est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

La couleur des enduits et bardages sera conforme au nuancier consultable en mairie.

Les bardages bois seront d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés, dans une couleur conforme au nuancier consultable en mairie.

5.2. Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs, et conforme au nuancier consultable en mairie.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou éléments de surface sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurants au pan.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que tuiles canal, est de rigueur.

6. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posé directement sur les lattes.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement,
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher,
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente,
- pour l'hôtellerie : 1 place par chambre,

En cas d'impossibilité, le stationnement pourra être envisagé sur un terrain à moins de 200m de l'opération.

Article UB 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Les lots à bâtir devront respecter un quota minimum de 20% d'espaces verts, sur leur surface résiduelle après construction.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle comprend le sous secteur UXi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les habitations,
- Les bâtiments d'exploitation agricole liés à l'élevage, ou forestière,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les installations et travaux divers,

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

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et qu'ils soient dans l'enveloppe du bâtiment d'activité,
- Les activités commerciales, artisanales et industrielles,
- Les entrepôts,
- Les bureaux et services,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires pour limiter le débit des eaux pluviales,
- L'aménagement et les extensions des habitations actuelles dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- La reconstruction après sinistre.

En zone UXi (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Article UX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'accès direct des parcelles sur la voirie publique sera interdit sauf autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes en vigueur d'accessibilité.

2. Accès

Toute nouvelle voirie doit avoir une emprise d'au moins 7 mètres. Elle doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article UX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour des usages non domestiques.

En cas de récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement

3. Eaux pluviales et ruissellement

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Pour certaines activités ou installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un pré-traitement

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune, ou par infiltration complète des eaux sur le terrain.

4. Réseaux secs

Les branchements de tous les réseaux (électricité, téléphone, télécommunications...) doivent être établis en souterrain.

Article UX 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Exceptions faites :

- si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent,
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

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

Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m de cette limite,
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

2. Pour les autres constructions :

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres

Exceptions faites :

- si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent,
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UX 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est de 0.6.

Article UX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 10 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article UX 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la

performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

2. Constructions à usage d'activités, artisanat, entrepôts et bâtiments agricoles

2.1 Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

La couleur des enduits et bardages sera conforme au nuancier consultable en mairie.

Les bardages bois seront d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés, dans une couleur conforme au nuancier consultable en mairie.

2.2 Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs, et conforme au nuancier consultable en mairie.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou éléments de surface sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurants au pan.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que tuiles canal, est de rigueur.

3. Clôtures

Si la parcelle voisine est en zone UX ou AUX, la clôture est laissée au choix du pétitionnaire dans la limite de 2m. Si la parcelle voisine est autre qu'en UX ou AUX, la clôture sera plantée d'arbres ou d'arbustes de 2m minimum de hauteur, pouvant être doublée d'un grillage.

4. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posés directement sur les lattes.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UX 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 1 place par 80m² de surface de plancher,
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher,
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente,
- pour l'hôtellerie : 1 place par chambre,

En cas d'impossibilité, le stationnement pourra être envisagé sur un terrain à moins de 200m de l'opération.

Article UX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Caractère de la zone UP

La zone UP est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend le sous secteur UPi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article UP 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article UP 2.

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

Les constructions, installations et extensions sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admis :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les bâtiments à usage d'habitation liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des dits équipements,
- L'hôtellerie et la restauration, en complément des équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers,
- Les équipements d'infrastructure,
- La reconstruction après sinistre

En zone UPi (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Article UP 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'accès direct des parcelles sur la voirie publique sera interdit sauf autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes en vigueur d'accessibilité.

2. Accès

Toute nouvelle voirie doit avoir une emprise d'au moins 7 mètres. Elle doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privé.

Article UP 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour des usages non domestiques.

En cas de récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement

3. Eaux pluviales et ruissellement

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire. Pour certaines activités ou installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un pré-traitement

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune, ou par infiltration complète des eaux sur le terrain.

4. Réseaux secs

Les branchements de tous les réseaux (électricité, téléphone, télécommunications...) doivent être établis en souterrain.

Article UP 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UP 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées en retrait ou à l'alignement de la limite d'emprise, ou des limites qui s'y substituent.

Article UP 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Article UP 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UP 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article UP 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 m, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

Article UP 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

2. Clôtures

2.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie, et pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

2.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- au moyen d'une haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

3. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posé directement sur les lattes.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article UP 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UP 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

Article UP 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur du court à moyen terme.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article 1AU 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, soit :

- Les industries,
- Les bâtiments d'exploitation agricole liés à l'élevage, ou forestière,
- Les entrepôts non commerciaux,
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et de matériaux, les garages collectifs de caravanes,
- Les équipements d'infrastructure suivants : Les pylônes, les éoliennes et les châteaux d'eau,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont les carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont admis :

- Les habitations et leurs annexes,
- Les constructions à usage de service, de commerces, ainsi que les entrepôts et exploitation liées à l'activité viticole, sont autorisées dans la limite de 400m² d'emprise au sol. Les aménagements et extensions destinées à ces usages sont autorisés s'ils ne dépassent pas cette limite,

- Les activités artisanales, si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et le niveau des infrastructures existantes,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont nécessaires à une réalisation d'aménagement ou à la limitation du débit de fuite des eaux pluviales

Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les installations et travaux divers, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les nouvelles constructions respecteront les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le PLU. Elles seront réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, sauf si l'orientation d'aménagement prévoit un phasage.

Chacune des zones 1AU localisées au secteur « Moncery », identifiées par une trame au document graphique spécifiant la servitude de logements sociaux, instituée au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, doit comporter, au minimum 2 logements sociaux.

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'accès direct des parcelles sur la voirie publique sera interdit sauf autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes en vigueur d'accessibilité.

2. Voirie

La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Des exceptions sont autorisées pour un usage autre que domestique (récupérateur d'eau de pluie, puits...)

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif.

Pour certaines activités, les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage, pourront être rejetées au réseau après passation d'une convention de déversement avec le service d'assainissement.

3. Eaux pluviales et ruissellement

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Pour certaines activités ou installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un pré-traitement

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune, ou par infiltration complète des eaux sur le terrain.

4. Réseaux secs

Les branchements de tous les réseaux (électricité, téléphone, télécommunications...) doivent être établis en souterrain.

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations prescrites dans les orientations d'aménagement doivent être respectées.

Si la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle doit être implantée en limite d'emprise publique. Dans tous les cas, le recul par rapport à l'emprise publique devra être inférieur à 5 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée sur la limite d'emprise publique, elle devra jouxter au moins une des limites séparatives. En cas de recul, celui-ci devra être d'au minimum 3m, sans pouvoir être inférieur à la hauteur du bâtiment divisée par 2.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

Non règlementé

Article 1AU 9 Emprise a sol

Le CES est fixé à 0.5.

Article 1AU 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 m, mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, sans remblai artificiel, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Tout matériau non destiné à rester apparent, tel que parpaings de ciment, briques creuses ou pleines, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, devra être recouvert d'un enduit ou d'un bardage naturel (Zinc, Cuivre, Bois...).

Les enduits seront à pierre vue, de finition grattée, ou écrasée, ou taloché fin, en sable local, ou teinté ou peint, conformément au nuancier consultable en mairie.

Les garde-corps seront réalisés en maçonnerie harmonisée avec les façades, ou en bois, ou en métal à profilés fins, non galbés vers l'extérieur.

Les linteaux cintrés plats et les colonnes en béton sont interdits.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toitures en pignon seront limités au forger de 30 cm.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes, et les chiens assis et les skydôme sont interdits.

2. Façades

Les façades pourront être traitées en maçonnerie comme évoqué en supra. Des matériaux bruts d'aspect soigné pourront rester apparent.

Les façades pourront également présenter des bardages en matériaux naturels.

Les ouvertures posséderont la forme d'un parallépipède rectangle.

3. Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45% et seront couvertes de tuiles canal, romanes ou rondes à grandes ondes à emboîtement.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions (dont les vérandas), pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30%. Dans ce cas, la couverture pourra être harmonisée, partiellement ou ponctuellement, au moyen de :

- Panneaux métalliques de ton naturel mate,
- Matériaux translucides,
- Matériaux d'aspect gravillonné,
- Végétation,
- Bois.

Ces dernières propositions seront réalisées soit en terrasse, soit à 1 pan, soit à combinaison de plusieurs pans.

4. Clôtures

4.3. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie, et pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.4. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- au moyen d'une haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Constructions à usage d'activités, artisanat, entrepôts et bâtiments agricoles

5.3. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

La couleur des enduits et bardages sera conforme au nuancier communal consultable en mairie.

Les bardages bois seront d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés, dans une couleur conforme au nuancier consultable en mairie.

5.4. Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs, et conforme au nuancier consultable en mairie.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou éléments de surface sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurants au plan.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que tuiles canal, est de rigueur.

6. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posé directement sur les lattis.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine publique.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 2 places par logement,
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher,
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente,
- pour l'hôtellerie : 1 place par chambre,

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Les espaces verts devront avoir une surface équivalente ou supérieure à 5% de la superficie totale de l'opération urbaine. Ainsi, ils participeront à la composition générale du projet. Les lots à bâtir devront respecter un quota minimum de 20% d'espaces verts, sur leur surface résiduelle après construction.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs non équipés destinés à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU et la définition d'orientations d'aménagement.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article 2AU 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU et définition d'orientations d'aménagement.

Sont cependant autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante avant extension.
- Les constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et qui préparent à l'ouverture de la zone.
- En cas de destruction par sinistre et dans un délai de 5 ans suivant la démolition, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie.

Article 2AU 3 Accès et voirie

Non règlementé

Article 2AU 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 Caractéristiques du terrain

Non réglementé

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait.

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 Emprise a sol

Non réglementé

Article 2AU 10 Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12 Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone 1AUX

La zone 1AUX correspond aux secteurs à vocation d'activités, d'industries, d'artisanats, de commerces et de services, à urbaniser à court ou moyen terme.

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1AUX 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les habitations,
- Les bâtiments d'exploitation agricole liés à l'élevage, ou forestière,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les installations et travaux divers,

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

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et qu'ils soient dans l'enveloppe du bâtiment d'activité,
- Les activités commerciales, artisanales et industrielles,
- Les entrepôts, les bureaux et services,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires pour limiter le débit des eaux pluviales,
- L'aménagement et les extensions des habitations actuelles dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- La reconstruction après sinistre.

Les nouvelles constructions respecteront les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le PLU et elles ne devront pas créer d'enclaves compromettant l'aménagement du reste de la zone.

Article 1AUX 3 Accès et voirie

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Les terrains, dont l'accès est insuffisamment dimensionné et ne pouvant être desservis de manière sécurisée, seront rendus inconstructibles.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie présentant le plus de gêne ou de risque pour la circulation sera interdit.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'accès direct des parcelles sur la voirie publique sera interdit sauf autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les établissements recevant du public, l'accès piéton et l'accès routier seront dissociés et conformes aux normes en vigueur d'accessibilité.

2. Accès

Toute nouvelle voirie doit avoir une emprise d'au moins 7 mètres. Elle doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie.

Les voiries doivent posséder un gabarit, un tracé, une fondation et un revêtement adaptés aux usages qu'elles sont amenées à supporter, et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de service public.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons d'être relié à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Le stockage des poubelles se fera obligatoirement sur le domaine privatif.

Article 1AUX 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour des usages non domestiques.

En cas de récupération des eaux pluviales, la connexion avec le réseau d'eau potable est interdite.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Les rejets, émanant des activités, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être assortis d'un pré-traitement

3. Eaux pluviales et ruissellement

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

Pour certaines activités ou installations et travaux divers, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un pré-traitement

En l'absence de réseau public, l'évacuation se fera vers un exutoire désigné par la commune, ou par infiltration complète des eaux sur le terrain.

4. Réseaux secs

Les branchements de tous les réseaux (électricité, téléphone, télécommunications...) doivent être établis en souterrain.

Article 1AUX 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 1AUX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Exceptions faites :

- si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent,
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AUX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

1. Pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt :

- si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m de cette limite,
- si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

2. Pour les autres constructions :

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres

Exceptions faites :

- si le projet s'inscrit dans une continuité d'un alignement existant différent,
- dans le cas de reconstruction après sinistre.

Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

Article 1AUX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 1AUX 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est de 0.6.

Article 1AUX 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum est de 10 mètres par rapport au terrain naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques. Cette hauteur se mesure au milieu du bâtiment.

Article 1AUX 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

2. Constructions à usage d'activités, artisanat, entrepôts et bâtiments agricoles

2.1 Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

La couleur des enduits et bardages sera conforme au nuancier communal consultable en mairie.

Les bardages bois seront d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés, dans une couleur conforme au nuancier consultable en mairie.

2.2 Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs, et conforme au nuancier consultable en mairie.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou éléments de surface sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurants au plan.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que tuiles canal, est de rigueur.

3. Clôtures

Si la parcelle voisine est en zone UX ou AUX, la clôture est laissée au choix du pétitionnaire dans la limite de 2m. Si la parcelle voisine est autre qu'en UX ou AUX, la clôture sera plantée d'arbres ou d'arbustes de 2m minimum de hauteur, pouvant être doublée d'un grillage.

4. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posé directement sur les lattis.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Article 1AUX 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, de préférence le long de la voie nouvelle. Un arbre doit être planté pour quatre places de stationnement.

Il est exigé au minimum :

- pour les logements : 1 places par 80m² de surface de plancher,
- pour les bureaux et services : 1 place pour 35m² de surface de plancher,
- pour les commerces: 1 place pour 25m² de surface de vente,
- pour l'hôtellerie : 1 place par chambre,

Article 1AUX 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes.

Article 1AUX 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

Le secteur A correspond aux secteurs réservés aux exploitations agricoles et aux constructions et installations qui leurs sont liées et nécessaires. A contrario, la zone Avs définit les zones où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers.

Cette même zone comprend le sous-secteur Avsi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents. Cette zone comprend également le sous secteur Ah, correspondant à l'habitat dispersé et le secteur Avh, correspondant à un secteur dédié à la construction viticole et aux logements temporaires attachés à l'activité viticole (vendangeurs).

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutefois, conformément à l'article R. 421-1 du code l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article A 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

Article L. 311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur A, sont autorisés :

- Les bâtiments d'élevage,
- Les bâtiments d'exploitation,
- Les logements directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles, dès lors que, le ou les bâtiments d'activités sont en place,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions,
- La reconstruction après sinistre.

Sont admis en zone Avs :

- Les constructions légères de moins de 20m², nécessaires à l'activité viticole uniquement.

En secteur AVsi (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- Le changement de destination des locaux,
- L'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- Les annexes d'habitation.

En secteur Avh, sont autorisés :

- les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole,
 - d'habitation, liée à l'activité agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions.

Article A 3 Accès et voirie

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation. Des exceptions sont autorisées pour un usage autre que domestique (récupérateur d'eau de pluie, puits...).

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, un assainissement de type autonome est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, des eaux lavage et des eaux de ruissellement, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement. Les effluents d'élevage sont traités selon la législation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent :

- Soit être évacuées directement au fossé sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de la voie,
- Soit être absorbées en totalité par le terrain.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A, Avh et Avs : Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport au domaine de l'emprise publique.

Dans le secteur Ah : si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A, Avh et Avs : Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à la hauteur du bâtiment divisée par 2.

Dans le secteur Ah : si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article A 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article A 10 Hauteur maximum des constructions

Dans la zone A et Avs : Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 10 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, superstructures et silos.

Dans le secteur Ah : L'extension sera autorisée dans la limite de 6 mètres jusqu'à l'égout du toit sans dépasser la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Avh : la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, superstructures et silos.

Article A 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, sans remblai artificiel, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Tout matériau non destiné à rester apparent, tel que parpaings de ciment, briques creuses ou pleines, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, devra être recouvert d'un enduit ou d'un bardage naturel (Zinc, Cuivre, Bois...).

Les enduits seront à pierre vue, de finition grattée, ou écrasée, ou taloché fin, en sable local, ou teinté ou peint, conformément au nuancier consultable en mairie.

Les garde-corps seront réalisés en maçonnerie harmonisée avec les façades, ou en bois, ou en métal à profilés fins, non galbés vers l'extérieur.

Les linteaux cintrés plats et les colonnes en béton sont interdits.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toitures en pignon seront limités au forçet de 30 cm.

Les chenaux seront métalliques.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes, et les chiens assis et les skydôme sont interdits.

2. Façades

Les façades pourront être traitées en maçonnerie comme évoqué en supra. Des matériaux bruts d'aspect soigné pourront rester apparent. Les façades pourront également présenter des bardages en matériaux naturels.

Les ouvertures posséderont la forme d'un parallélépipède rectangle.

3. Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45% et seront couvertes de tuiles canal, romanes ou rondes à grandes ondes à emboîtement, conformes au nuancier consultable en mairie.

Ces toitures pourront être harmonisées, partiellement ou ponctuellement, au moyen de :

- Panneaux métalliques de ton naturel mate,
- Matériaux translucides,
- Matériaux d'aspect gravillonné,
- Végétation,
- Bois.

Ces dernières propositions seront réalisées soit en terrasse, soit à 1 pan, soit à combinaison de plusieurs pans.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie, et pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- au moyen d'une haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Constructions à usage agricoles (zones A et Avh)

5.1. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

La couleur des enduits et bardages sera conforme au nuancier communal consultable en mairie.

Les bardages bois seront d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés, dans une couleur conforme au nuancier consultable en mairie.

5.2. Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs, et conforme au nuancier consultable en mairie.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou éléments de surface sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurants au plan.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que tuiles canal, est de rigueur.

6. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posés directement sur les lattis.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Article A 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend le sous secteur Nh, correspondant à l'habitat dispersé, le sous secteur Nj relatif aux parcs et jardins et les sous secteur Ni et Nhi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- La RD17, la ligne TGV et la RCEA font l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans les secteurs affectés par le bruit (identifiés par une trame au document graphique), définis par l'arrêté préfectoral n°99-1823-2-2 du 09 juin 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.

Article N 1 Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article N 2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions, les aménagements et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et qui préparent à l'ouverture de la zone,
- Les équipements d'infrastructures,
- La reconstruction après sinistre.

En zone Ni (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- Le changement de destination des locaux,
- L'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- Les annexes d'habitation.

- **En secteur Nhi (zone inondable),** les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Dans le secteur Nj, ne sont autorisés que les abris de jardin et les constructions légères de moins de 20m².

Article N 3 Accès et voirie

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte, que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique. Pour ce faire, un retrait de 5m entre le portail et l'emprise publique sera obligatoire.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Dans les secteurs N et Nj : Non réglementé
Dans le secteur Nh :

1. Eau potable

Les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable. Des ressources en eau obtenues par pompage ou récupération des eaux pluviales sont autorisées pour des usages autres que domestiques.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 Eaux usées

En absence de raccordement au réseau public d'assainissement, un dispositif autonome est obligatoire.

3 Eaux pluviales

En l'absence de réseau public de récupération des eaux pluviales, les rejets devront être dirigés vers un exutoire désigné par la commune. Les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N 9 Emprise au sol

Non règlementé

Article N 10 Hauteur maximum des constructions

Dans la zone N : Non règlementé.

Dans le secteur Nj : la hauteur maximale des constructions est fixée à 2.50 m du niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur Nh : L'extension sera autorisée dans la limite de 6 mètres jusqu'à l'égout du toit sans dépasser la hauteur de la construction existante.

Article N 11 Aspect extérieur

Dans la zone N : Non règlementé

Dans le secteur Nj : Les abris nécessaires à l'activité de jardinage présenteront une toiture deux pans. L'aspect et la couleur ne sont pas réglementés.

Dans le secteur Nh :

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, sans remblai artificiel, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Tout matériau non destiné à rester apparent, tel que parpaings de ciment, briques creuses ou pleines, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, devra être recouvert d'un enduit ou d'un bardage naturel (Zinc, Cuivre, Bois...).

Les enduits seront à pierre vue, de finition grattée, ou écrasée, ou taloché fin, en sable local, ou teinté ou peint, conformément au nuancier consultable en mairie.

Les garde-corps seront réalisés en maçonnerie harmonisée avec les façades, ou en bois, ou en métal à profilés fins, non galbés vers l'extérieur.

Les linteaux cintrés plats et les colonnes en béton sont interdits.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toitures en pignon seront limités au forget de 30 cm.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes, et les chiens assis et les skydôme sont interdits.

2. Façades

Les façades pourront être traitées en maçonnerie comme évoqué en supra. Des matériaux bruts d'aspect soigné pourront rester apparents.

Les façades pourront également présenter des bardages en matériaux naturels.

Les ouvertures posséderont la forme d'un parallépipède rectangle.

3. Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45% et seront couvertes de tuiles canal, romanes ou rondes à grandes ondes à emboîtement.

Ces toitures pourront être harmonisées, partiellement ou ponctuellement, au moyen de :

- Panneaux métalliques de ton naturel mate,
- Matériaux translucides,
- Matériaux d'aspect gravillonné,
- Végétation,
- Bois.

Ces dernières propositions seront réalisées soit en terrasse, soit à 1 pan, soit à combinaison de plusieurs pans.

4. Clôtures

4.3. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie, et pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.4. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- au moyen d'une haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posé directement sur les lattis.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

Article N 12 Stationnement

Non réglementé

Article N 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes.

Les plantations devront privilégier les essences locales.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

LEXIQUE

ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à réurbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

AUVENT

Ouvrage en saillie de façade. Il s'agit d'une construction sans murs périphériques.

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Il s'agit d'un document attestant de la bonne conformité des travaux réalisés par rapport au permis de construire accordé par la mairie. Il est délivré par la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou par la mairie.

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories.

CHAPE

Ouvrage en mortier de ciment, coulé en faible épaisseur (3 à 5 cm) sur un plancher afin d'en assurer la planéité.

CHAUX

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Voir emprise au sol

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec :

- le permis de construire,
- le permis d'aménager,
- ou la déclaration préalable.

Elle est obligatoire une fois que les travaux sont terminés.

DÉCLARATION PREALABLE

Formalité s'imposant aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment. Les travaux, installations et aménagements qui doivent être précédés d'une déclaration préalable sont définis par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

DORMANT

Cadre fixe destiné à recevoir une porte ou une fenêtre.

CROUPE EN PIGNON

Versant de toiture, triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs pans de certains toits.

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

DÉCLARATION DE TRAVAUX

Formalité s'imposant aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment (surface construite inférieure à 20m², ravalement, murs de clôtures, modification de façade...).

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles....), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

FORJET

Saillie d'une construction hors de l'alignement (par exemple avancement de la toiture)

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

LASURE

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

MOELLON

Élément de pierre de forme irrégulière utilisé en maçonnerie.

MORTIER

Mélange de ciment, de sables et d'eau, éventuellement complété par des adjuvants et des additions. Il se distingue du béton par son absence de gravillons.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS D'AMENAGER

Les articles R.421-19 et suivants du code de l'urbanisme définissent les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager. Il s'agit notamment des lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (non exhaustif).

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir

SERVITUDE ADMINISTRATIVE

Limitation administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

SERVITUDE D'URBANISME

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

SURFACE DE PLANCHER

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art.1er) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

TALOCHÉ

Surfaçage d'un enduit avec une planche en bois.

VELUX

Châssis de toit inscrit dans la pente et sans saillie.