



Plan Local d'Urbanisme

Chignin

5. Règlement

Approbation

Janvier 2018

SOMMAIRE

Sommaire	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 : champ d'application territorial du plan	3
Article 2 : Reconstruction à l'identique.....	3
Article 3 : Permis de démolir.....	3
Article 4 : division du territoire en zones	3
ARTICLE 5 : Glossaire	6
 TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	8
Dispositions applicables à la zone Ua.....	9
Dispositions applicables à la zone Ub	19
Dispositions applicables à la zone UP	29
Dispositions applicables à la zone UM	39
Dispositions applicables à la zone UE.....	47
 TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	55
Dispositions applicables à la zone 1AU	56
 TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	57
Dispositions applicables à la zone A.....	58
Dispositions applicables à la zone As	66
Dispositions applicables à la zone Ap.....	68

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	71
Dispositions applicables à la zone N	72
Dispositions applicables à la zone NI	76
Dispositions applicables à la zone Npe	79

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Chignin**.

Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions ci-après :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,

- la reconstruction respecte les dispositions du chapitre 2 ou à l'identique.

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions inscrites en zone Ua, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Chignin délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Les dispositions générales ainsi que le règlement de ladite zone s'y appliquent.

Les zones urbaines (U)

Article R151-18 du code de l'urbanisme : «Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser (AU)

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de

programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones agricoles (A)

Article R151-22 R151-23 : « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Les zones naturelles et forestières (N)

Article R151-24 : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
»

Les éléments complémentaires :

Les emplacements réservés :

Article L151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans

l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

La protection du patrimoine :

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Cela concerne les haies et petits boisements sur la commune de Chignin.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des OAP ont été définies selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le secteur de future urbanisation, situé en zone 1AU du chef-lieu est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique.

Le secteur d'entrée de hameau de Le Viviers et Le Villard font l'objet d'OAP en zones urbaines afin de structurer les entrées de village.

Le secteur Le Villard, Le chef-lieu et Les moulins font l'objet d'OAP en zones urbaines afin de diversifier les formes urbaines dans chaque hameau.

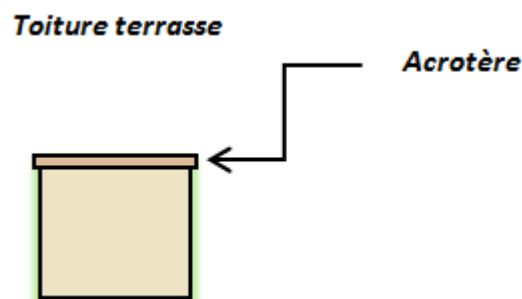
Les aléas naturels

Le territoire est concerné par une carte des aléas naturels. Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement. Les secteurs concernés sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R151-34 1° « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les

constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

ARTICLE 5 : GLOSSAIRE

Acrotère : élément de façade situé tout autour des toitures terrasses.



Alignement : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

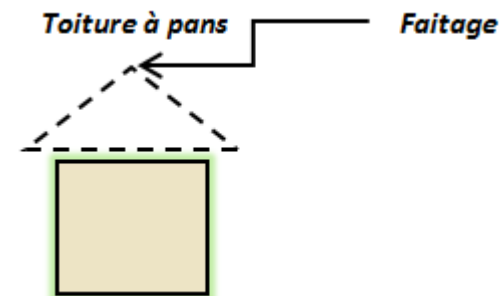
Annexe : Les annexes sont des constructions de plus petite dimension que la construction principale dont le fonctionnement est lié à celle-ci : garage, remise, abri,... L'annexe ne peut être directement reliée ni accolée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'Emprise au sol (CES): L'emprise au sol des constructions, est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

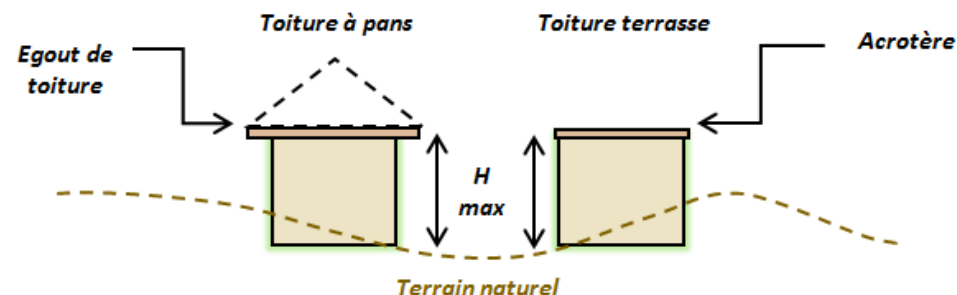
Emprise au sol des constructions: L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume au sol, exception faite de la modénature et des simples débords de toiture (les débords de toiture sont exclus du calcul dès lors qu'ils sont inférieurs à 1 m).

Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.



Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade avale, à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture en cas de toiture à pans et jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus).

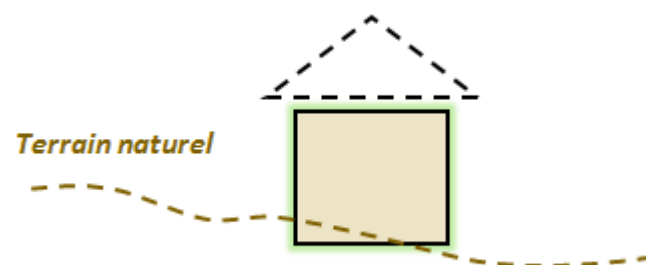


Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette

surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.



TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le territoire communal comprend :

- La zone Ua : Cœurs des villages à vocation principale d'habitat correspondant aux.*
- La zone Ub : secteur des villages à vocation principale d'habitat*
- La zone Up : village inscrit dans les périmètres de vue des monuments historiques*
- La zone Um : Secteur d'urbanisation mixte de part et d'autre de la RD1006*
- La zone Ue : Secteur d'activités.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

I.1 - Est autorisé l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros dans le périmètre de la ZACOM du chef-lieu
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux

En lien avec le caractère viticole de la commune les exploitations agricoles sont autorisées dans tous les cœurs de villages à condition que les constructions, extensions et aménagements soit intégrer en terme de paysages et de formes urbaines par rapport aux constructions proches, et que leur accessibilité, au regard de nouveaux déplacements) soit démontrée.

I.2 - Sont formellement interdits :

- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les exploitations forestières

Dans le périmètre d'étude des risques affiché au document graphique, toutes nouvelles opérations de construction, extension, reconstruction ou installation conduisant à l'augmentation du nombre de personnes exposées aux dits risques, sont interdits.

I.3 - Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1- Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux ; de plus, elles peuvent appartenir à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants,

2.1.2 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 – Travaux sur le bâti existant

2.2.1 - Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.2.2 - Le permis de démolir est obligatoire pour l'ensemble des constructions.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.2 – Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

2.5- Prise en compte des captages d'eau potable

A l'intérieur des périmètres de protection des captages des Barbarins et de Montlevin, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2007 et la DUP du 08 juillet 2009

2.6 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le centre bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et constructions devront être compatibles avec celle-ci. L'OAP vaut règlement.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

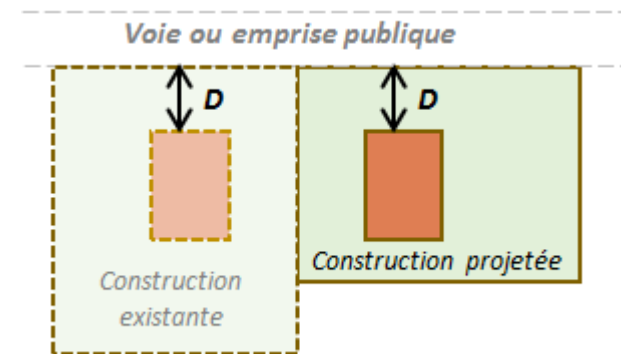
II.1 - Implantation des constructions

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures. Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

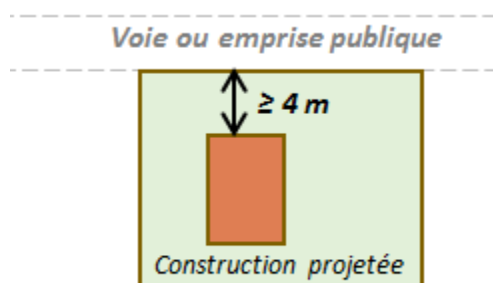
Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit dans le même l'alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes,

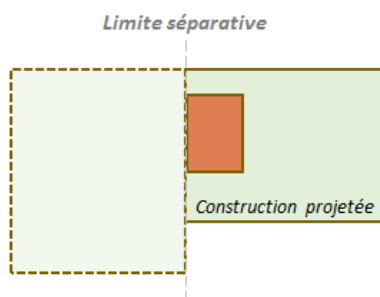


- Soit en retrait minimum de 4 mètres.

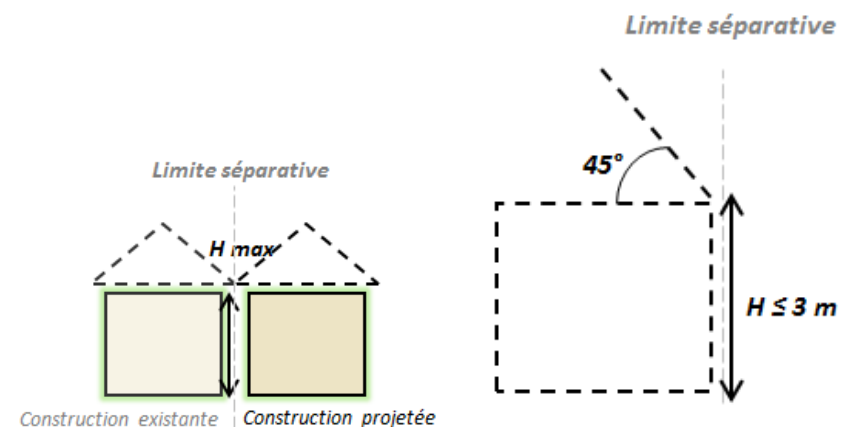


Par rapport aux limites séparatives :

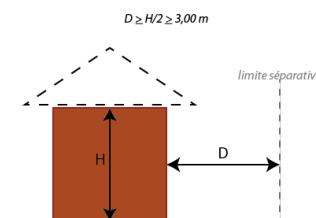
- Soit sur limite, avec les conditions suivantes : dans le cas où la nouvelle construction s'implante sur une limite présentant une construction existante, sa hauteur maximale est celle de la construction préexistante sur limite ;



- dans le cas où la nouvelle construction s'appuie sur une limite vierge de construction, tout point de la construction doit être compris dans un gabarit dont la partie supérieure est située à 3 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la parcelle avec une pente de 45°.



- Soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes.

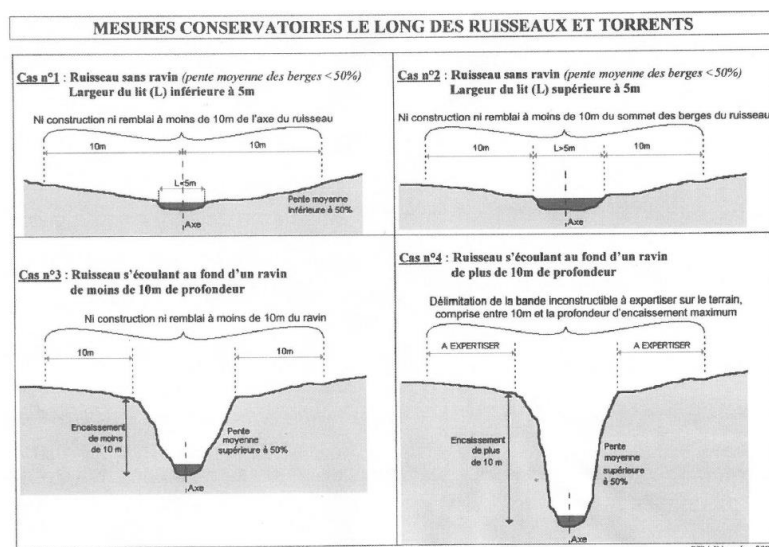
(Par exemple, une construction édifiée à 1 mètre d'une voie ou emprise publique pourra réaliser une extension en maintenant ce retrait de 1 mètre sans rapprochement de la voie ou emprise publique et sans recul possible inférieur à 3 mètres).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...)



Sur la parcelle :

Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.

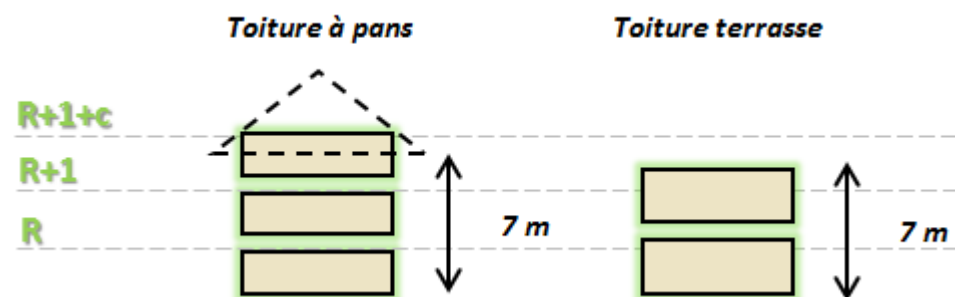
Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

II.2 - Volumétrie

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Pour reprendre les volumes traditionnels des cœurs de village, les pignons seront à minima deux fois moins large que les façades

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres (soit R+1+combles aménagés).



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- pour les constructions existantes, l'aspect général des constructions traditionnelles devra être préservé
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation

de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

Les éléments techniques doivent rester peu visibles depuis le domaine public et intégré au volume.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Traitement des abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte tant pour la construction que pour les accès.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m.

- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

Toitures

- Pour les toitures à pan

Les toitures seront à deux pans pour le bâtiment principal, les annexes ou auvents accolées pourront être à un pan.

Les toitures seront autorisés à un seul pan avec ou sans cintrage, pour les annexes ou auvents non accolées, si celles-ci sont de surface inférieure à 12m², et si celles-ci s'harmonisent avec celles des constructions environnantes.

La pente des toitures principales et leur sens, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devra être supérieur à 40%.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte sombre de nuances grises, sauf en cas de toiture végétalisée.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

Les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 1,00 m.

- Pour les toitures plates

Les toitures plates n'excéderont pas 60% de la surface totale de la toiture. Des dépassées de toiture en pente seront exigées sur toutes les façades pour une meilleure intégration générale du bâti.

Les toitures plates non utilisées en terrasse pour un logement doivent être végétalisée, de manière à améliorer son intégration.

Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.

- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des normes différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

III.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée (coefficient de pleine terre) correspondante à un coefficient de pleine terre de 10 %.

Lors d'une opération de plus de 4 logements, le terrain doit présenter un espace commun d'un seul tenant d'au minimum 15 % (espace d'accès et de parking non compris), pouvant être composé d'une placette, d'une aire de jeux, d'un parc, ...

S'il s'agit d'espaces non imperméabilisés, leur superficie entre dans le compte des 10% minimum d'espaces non imperméabilisés demandés ci-avant.

III.5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Règles pour les véhicules légers

Constructions à usage d'habitation.

- 1 place pour 50 m² de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat. et hébergement

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.
- Commerces, activités de services et bureaux
- 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher., avec un minimum de 1 place
- 1 place par chambre pour les hôtels

Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 50m.

Règles pour les cycles et véhicules électriques

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m² par logement

Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret

Chapitre III : Equipements et réseaux

III.1 - Caractéristiques des voies de circulation

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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

Accès

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plateforme d'au moins 5 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit disposer d'un réseau séparatif eaux usées raccordés au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe
- soit par infiltration avec rétention et régulation du débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement, elles pourront être rejetées dans le réseau à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Ces aménagements complémentaires de rétention, seront à la charge et responsabilité exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ne devront pas nuire au bon fonctionnement des fossés et du réseau collectif public des eaux pluviales

Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement filaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation de la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

I.1 - Est autorisé l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros. Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux

En lien avec le caractère viticole de la commune les exploitations agricoles sont autorisées dans les cœurs de villages à condition que les constructions, extensions et aménagements soit intégrer en terme de paysages et de formes urbaines par rapport aux constructions proches, et que leur accessibilité, au regard de nouveaux déplacements) soit démontrée.

I.2 - Sont formellement interdits :

- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les exploitations forestières

Dans le périmètre d'étude des risques affiché au document graphique, toutes nouvelles opérations de construction, extension, reconstruction ou installation conduisant à l'augmentation du nombre de personnes exposées aux dits risques, sont interdits.

I.3 -Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1- Les constructions destinées :

2.1.1 – à l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux ; de plus, elles peuvent appartenir à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants,

2.1.2 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.2 –Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I.

2.4 – Les travaux, installations et aménagements

2.4.1 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

2.4.2 – Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

2.5 – Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Les hameaux de Le Viviers, Le Villard et Les Moulins font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et constructions devront être compatibles avec celle-ci. L'OAP vaut règlement.

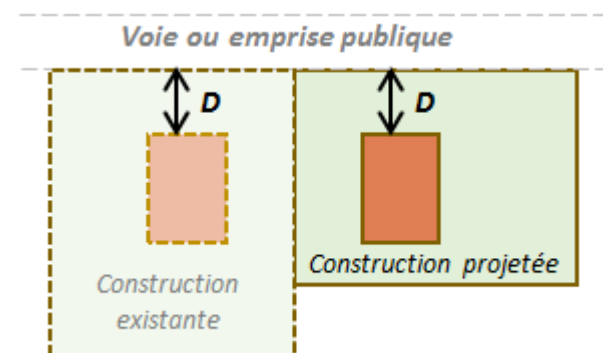
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Implantation des constructions

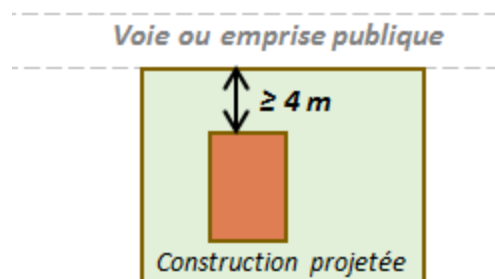
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures. Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation. Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit dans le même l'alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes,

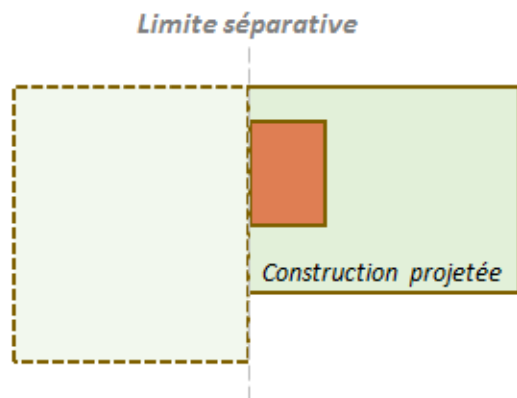


- Soit en retrait minimum de 4 mètres.

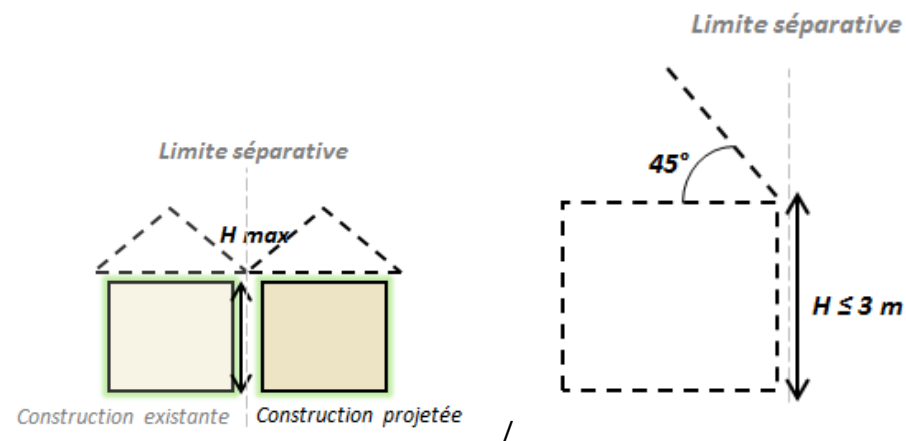


Par rapport aux limites séparatives :

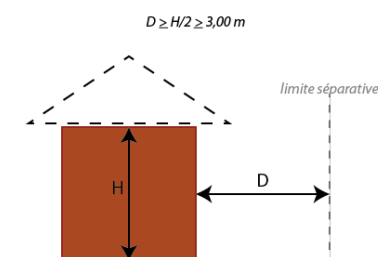
- Soit sur limite, avec les conditions suivantes : dans le cas où la nouvelle construction s'implante sur une limite présentant une construction existante, sa hauteur maximale est celle de la construction préexistante sur limite ;



- dans le cas où la nouvelle construction s'appuie sur une limite vierge de construction, tout point de la construction doit être compris dans un gabarit dont la partie supérieure est située à 3 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la parcelle avec une pente de 45°.



- Soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes.

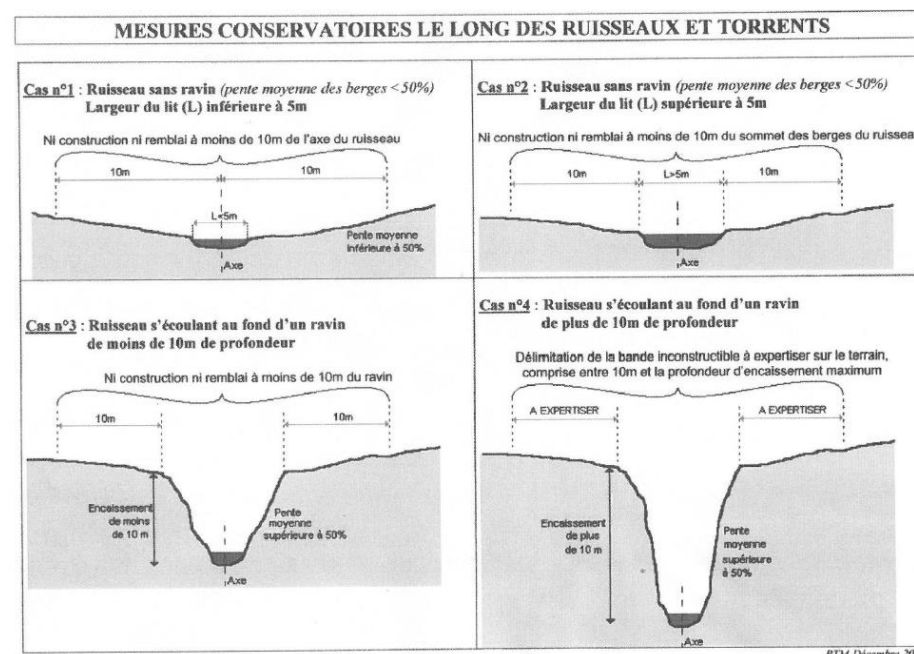
(Par exemple, une construction édifiée à 1 mètre d'une voie ou emprise publique pourra réaliser une extension en maintenant ce retrait de 1 mètre sans rapprochement de la voie ou emprise publique et sans recul possible inférieur à 3 mètres).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...)



Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions d'habitation principales (hors annexes et piscines), si elles ne sont pas mitoyennes, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

Sur la parcelle :

Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.

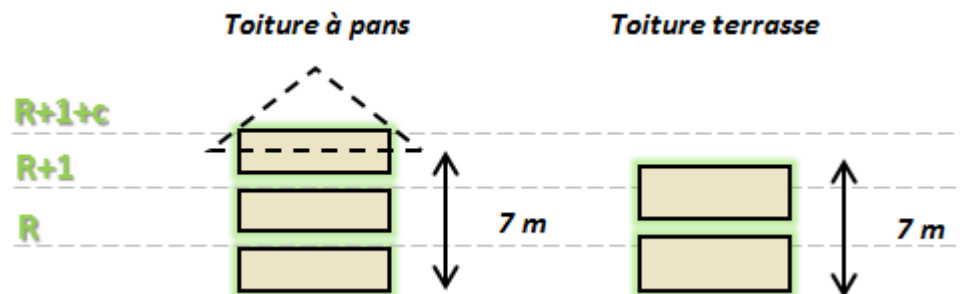
Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le coefficient d'emprise au sol maximal de 0,6

II.2 - Volumétrie

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres (soit R+1+combles aménagés).



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

Les éléments techniques doivent rester peu visibles depuis le domaine public et intégré au volume.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

-

Traitement des abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte tant pour la construction que pour les accès.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m.
- Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.
- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

Toitures

- Pour les toitures à pan

Les toitures seront à deux pans pour le bâtiment principal, les annexes ou auvents accolées pourront être à un pan.

Les toitures seront autorisés à un seul pan avec ou sans cintrage, pour les annexes ou auvents non accolées, si celles-ci sont de surface inférieure à 12m², et si celles-ci s'harmonisent avec celles des constructions environnantes.

La pente des toitures principales et leur sens, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devra être supérieur à 40%.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte sombre à nuance grise, sauf en cas de toiture végétalisée.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

Les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 1,00 m.

- Pour les toitures plates

Les toitures plates n'excéderont pas 60% de la surface totale de la toiture. Des dépassées de toiture en pente seront exigées sur toutes les façades pour une meilleure intégration générale du bâti.

Les toitures plates non utilisées en terrasse pour un logement doivent être végétalisée, de manière à améliorer son intégration.

Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.

- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des normes différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

III.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée (coefficient de pleine terre) correspondante à un coefficient de pleine terre de 10 %.

Lors d'une opération de plus de 4 logements, le terrain doit présenter un espace commun d'un seul tenant d'au minimum 15 % (espace d'accès et de parking non compris), pouvant être composé d'une placette, d'une aire de jeux, d'un parc, ...

S'il s'agit d'espaces non imperméabilisés, leur superficie entre dans le compte des 10% minimum d'espaces non imperméabilisés demandés ci-avant.

III.5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Règles pour les véhicules légers

Constructions à usage d'habitation.

- 1 place pour 50 m² de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat. et hébergement

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

Commerces, activités de services et bureaux

- 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher., avec un minimum de 1 place
- 1 place par chambre pour les hôtels
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 50m.

Règles pour les cycles et véhicules électriques

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m² par logement

Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret

Chapitre III : Equipements et réseaux

III.1 - Caractéristiques des voies de circulation

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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

Accès

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit disposer d'un réseau séparatif eaux usées raccordés au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe
- soit par infiltration avec rétention et régulation du débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement, elles pourront être rejetées dans le réseau à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Ces aménagements complémentaires de rétention, seront à la charge et responsabilité exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ne devront pas nuire au bon fonctionnement des fossés et du réseau collectif public des eaux pluviales

Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement filaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation de la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

A condition de qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique.

Les autorisations d'urbanisme seront transmises pour avis conforme au service des Bâtiments de France. A ce titre, des prescriptions complémentaires aux règles de la zone Up pourront être émises : volumétrie, matériaux de toiture, panneaux solaires, ...

I.1 - Est autorisé l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros. Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs

I.2 - S'agissant de contenir l'urbanisation de ces secteur au titre de la valorisation paysagère, sont formellement interdit :

- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les exploitations forestières et agricoles

I.3 -Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1- Les constructions destinées :

3.1.1 – à l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux ; de plus, elles peuvent appartenir à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants,

3.1.2 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

3.2 –Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

3.4 – Les travaux, installations et aménagements

3.4.1 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

3.4.2 – Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Implantation des constructions

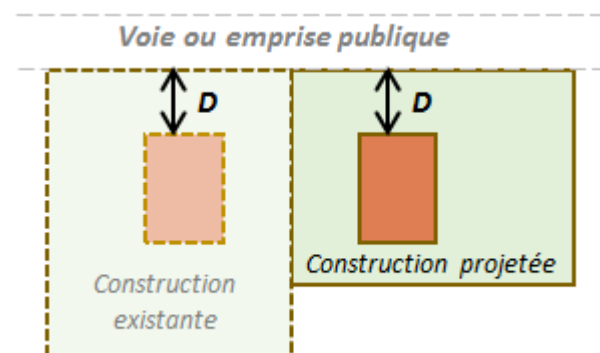
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

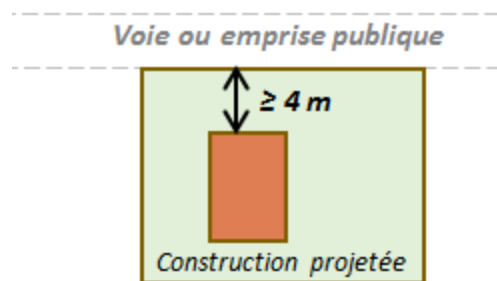
Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit dans le même l'alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes,

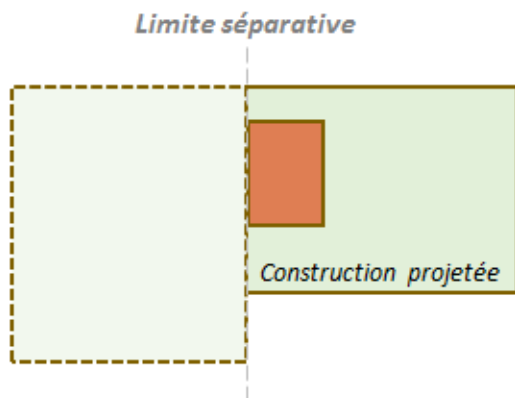


- Soit en retrait minimum de 4 mètres.

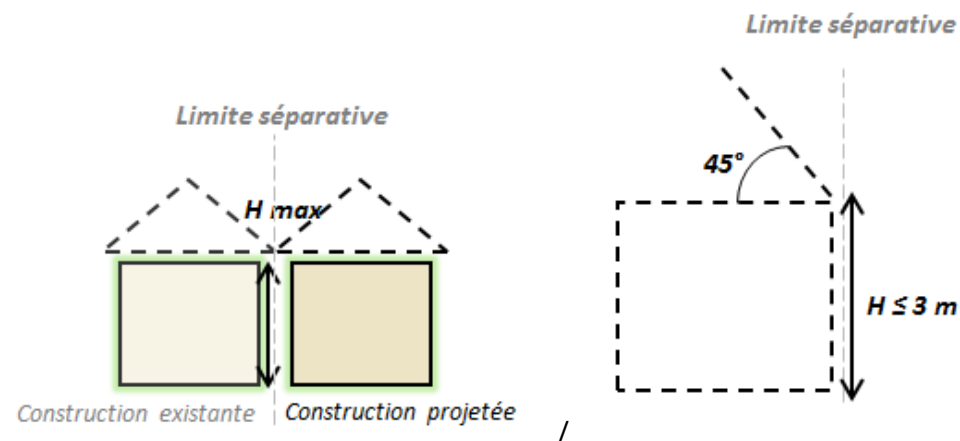


Par rapport aux limites séparatives :

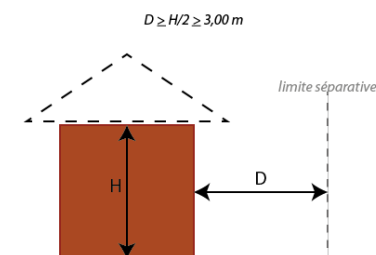
- Soit sur limite, avec les conditions suivantes : dans le cas où la nouvelle construction s'implante sur une limite présentant une construction existante, sa hauteur maximale est celle de la construction préexistante sur limite ;



- dans le cas où la nouvelle construction s'appuie sur une limite vierge de construction, tout point de la construction doit être compris dans un gabarit dont la partie supérieure est située à 3 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la parcelle avec une pente de 45°.



- Soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes.

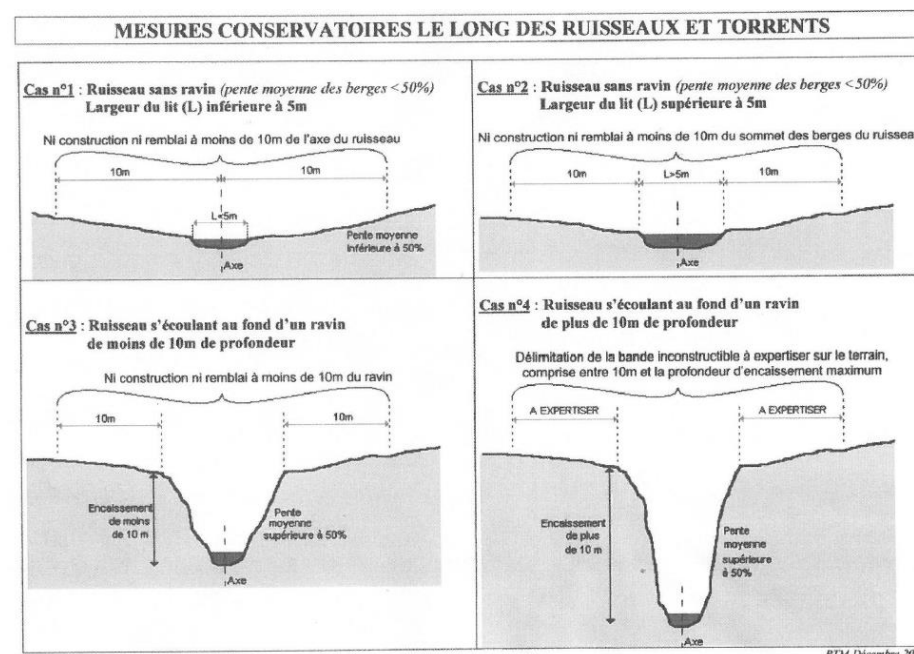
(Par exemple, une construction édifiée à 1 mètre d'une voie ou emprise publique pourra réaliser une extension en maintenant ce retrait de 1 mètre sans rapprochement de la voie ou emprise publique et sans recul possible inférieur à 3 mètres).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...)



Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions d'habitation principales (hors annexes et piscines), si elles ne sont pas mitoyennes, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

Sur la parcelle :

Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.

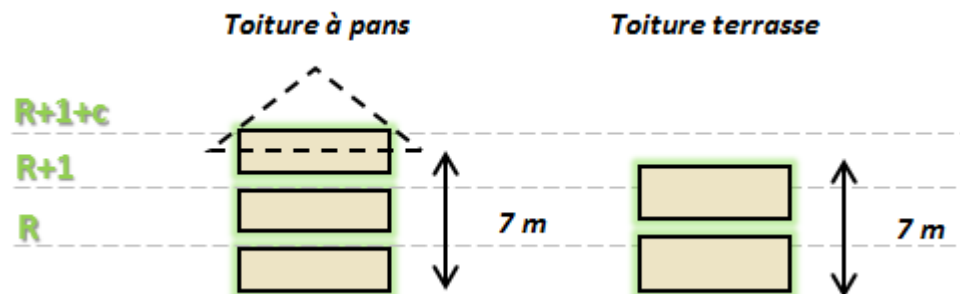
Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Le coefficient d'emprise au sol maximal de 0,6

II.2 - Volumétrie

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres (soit R+1+combles aménagés).



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faitage.

Les éléments techniques doivent rester peu visibles depuis le domaine public et intégré au volume.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une

meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

-

Traitement des abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte tant pour la construction que pour les accès.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m.
- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Facades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour conserver un aspect homogène au bâtiment.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

Toitures

- Pour les toitures à pan

Les toitures seront à deux pans pour le bâtiment principal, les annexes ou auvents accolées pourront être à un pan.

Les toitures seront autorisés à un seul pan avec ou sans cintrage, pour les annexes ou auvents non accolées, si celles-ci sont de surface inférieure à 12m², et si celles-ci s'harmonisent avec celles des constructions environnantes.

La pente des toitures principales et leur sens, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devra être supérieur à 40%.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte sombre à nuance grise, sauf en cas de toiture végétalisée.

En cas d'aménagement de comble, les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées ; elles devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

Les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 1,00 m.

- Pour les toitures plates

Les toitures plates n'excéderont pas 60% de la surface totale de la toiture. Des dépassées de toiture en pente seront exigées sur toutes les façades pour une meilleure intégration générale du bâti.

Les toitures plates non utilisées en terrasse pour un logement doivent être végétalisées, de manière à améliorer son intégration.

Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des normes différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

III.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée correspondante à un coefficient de pleine terre de 10 %.

Lors d'une opération de plus de 4 logements, le terrain doit présenter un espace commun d'un seul tenant d'au minimum 15 % (espace d'accès et de parking non compris), pouvant être composé d'une placette, d'une aire de jeux, d'un parc, ...

S'il s'agit d'espaces non imperméabilisés, leur superficie entre dans le compte des 10% minimum d'espaces non imperméabilisés demandés ci-avant.

III.5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Règles pour les véhicules légers

Constructions à usage d'habitation.

- 1 place pour 50 m² de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres ; le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat. et hébergement

- 1 place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

Commerces, activités de services et bureaux

- 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher., avec un minimum de 1 place
- 1 place par chambre pour les hôtels

Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 50m.

Règles pour les cycles et véhicules électriques

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m² par logement

Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret

Chapitre III : Equipements et réseaux

III.1 - Caractéristiques des voies de circulation

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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

Accès

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plateforme d'au moins 5 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit disposer d'un réseau séparatif eaux usées raccordés au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe
- soit par infiltration avec rétention et régulation du débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement, elles pourront être rejetées dans le réseau à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Ces aménagements complémentaires de rétention, seront à la charge et responsabilité exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ne devront pas nuire au bon fonctionnement des fossés et du réseau collectif public des eaux pluviales

Déchets ménagers

En accord avec le service gestionnaire, toute opération d'aménagement ou tout permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers.

Réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement filaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation de la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

I.1 - Sont autorisés les activités associées à la fonction économique du secteur :

- Les commerces de gros et autres activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- L'ensemble des activités du secteur secondaires et tertiaires

En lien avec le caractère mixte du secteur, les constructions existantes ou reconstruites à usage d'habitation pourront envisager des extensions, à condition qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher globale ou potentielle du volume du bâti existant, et mesurée à la date d'approbation du PLU. L'extension devra restée subsidiaire par rapport au bâti existant.

I.2 - Sont formellement interdits :

- Les nouvelles constructions d'habitation
- Les exploitations forestières et agricoles

I.3 - Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1- Les constructions destinées

3.1.1 – Les locaux de gardiennage, sont admis, jusqu'à 40m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation

3.1.2 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

3.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

3.4 – Les travaux, installations et aménagements

3.4.1 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

3.4.2 – Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

3.5 - Dans les secteurs impactés par la présence de canalisations de matières dangereuses (SPMR)

3.5.1 - Les Établissements Recevant du Public de plus de 100 personnes sont proscrits dans la zone d'effets létaux significatives (zone de dangers très graves pour la vie humaine)

3.5.2 - Les Établissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégories (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur sont proscrits dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine).

3.5.3 - Les changements de destinations devront être conformes aux spécifications des canalisations (et installation annexes) de transport de gaz et de leurs bandes d'effets ou de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les SUP d'effets, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Implantation des constructions

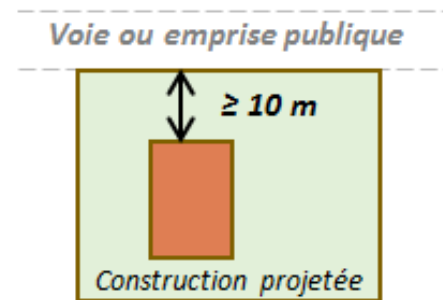
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

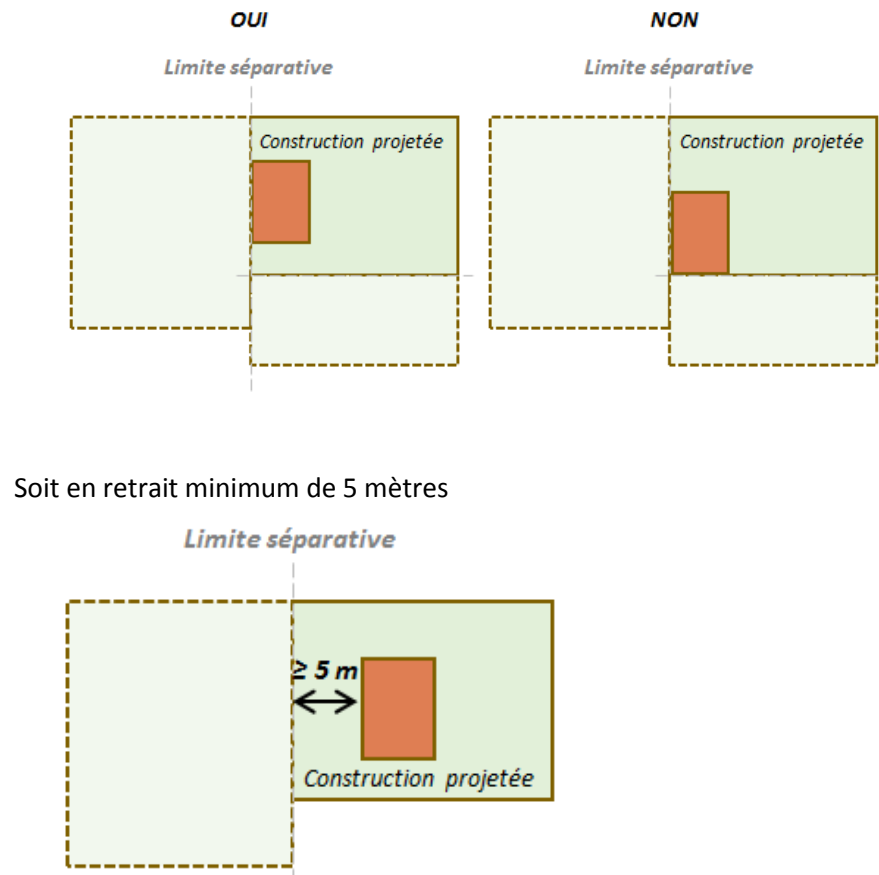
Par rapport aux voies et emprises publiques :

En retrait minimum de 10 mètres.



Par rapport aux limites séparatives :

Soit sur une seule limite au plus, dans ce cas, les façades de la construction ne se situant pas sur limite doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

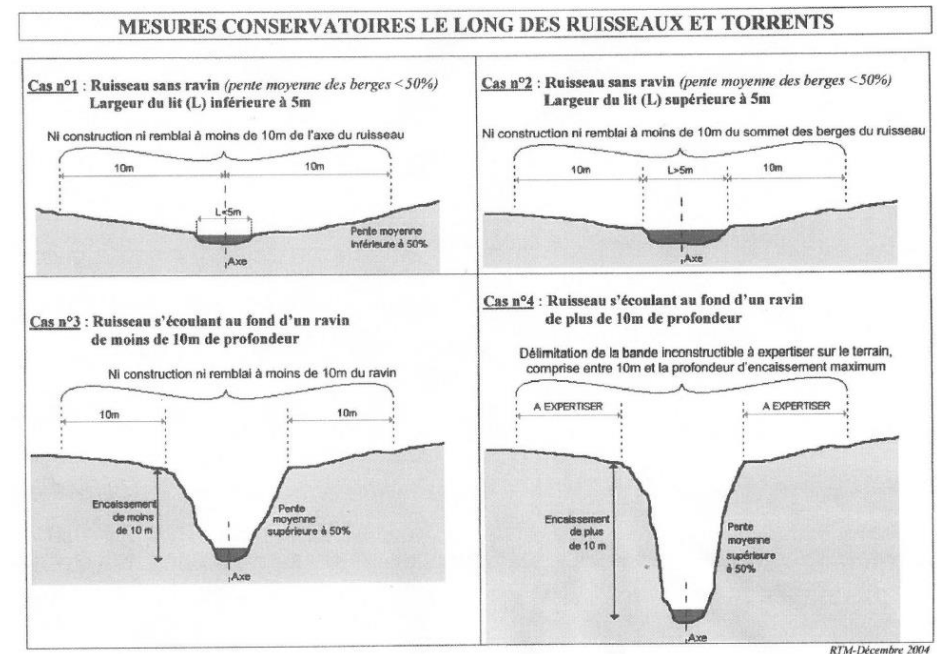


Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait

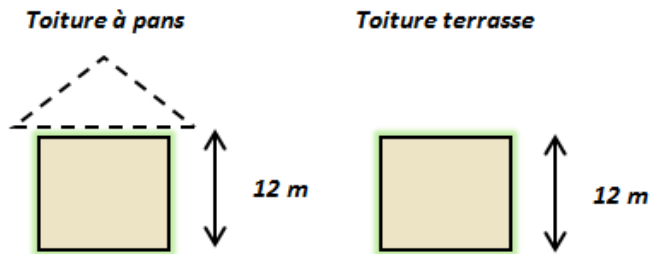
des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...)



II.2 - Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres



La hauteur des équipements industriels non couverts (silos, portiques ou ponts roulants de manutention, etc.) nécessaires aux activités autorisées dans la zone est libre.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain

environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantations et volumes :

Les volumes doivent être simples.

Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.

Les déblais/remblais sont limités à 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Toitures :

La pente de toiture doit être supérieure ou égale à 35%.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.

Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Eléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les panneaux solaires sont interdits au sol.

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Clôtures :

Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2 mètres et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.

Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2 mètres.

Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Des normes différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

III.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

III.5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Commerces, services et bureaux

- - 1 place par tranche de 30 m² de S.P.
- - Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

Artisanat et industrie

Pour les livraisons et le service, il est exigé :

2 emplacements de 50m² chacun pour les véhicules industriels, par tranche de 10 000m² de terrain

3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000m² et 20 000m²

Pour le personnel, il est exigé :

- une place par 30 m² de surface de plancher de bureaux,
- une place par 60 m² de surface de vente,
- une place par 70 m² d'ateliers.

Pour la clientèle, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

Dispositions complémentaires

En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

Règles pour les cycles et véhicules électriques

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m² par logement

Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret

Chapitre III : Equipements et réseaux

III.1 - Caractéristiques des voies de circulation

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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

Accès

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plateforme d'au moins 5 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

-

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit disposer d'un réseau séparatif eaux usées raccordés au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe
- soit par infiltration avec rétention et régulation du débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement, elles pourront être rejetées dans le réseau à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Ces aménagements complémentaires de rétention, seront à la charge et responsabilité exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ne devront pas nuire au bon fonctionnement des fossés et du réseau collectif public des eaux pluviales

Réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en

œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

Le raccordement filaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation de la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

I.1 - Sont autorisés les activités associées à la fonction économique du secteur :

- L'ensemble des activités du secteur secondaires et tertiaires
- Les commerces de gros et autres activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs

I.2 - Sont formellement interdits :

- Les nouvelles constructions d'habitation
- Les exploitations forestières et agricoles

I.3 - Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1- Les constructions destinées :

3.1.1 – Les locaux de gardiennage, sont admis, jusqu'à 40m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation

3.1.2 – aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone

- Et toutes les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

3.2 – Travaux sur le bâti existant

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3.3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 ou à l'identique.

3.4 – Les travaux, installations et aménagements

3.4.1 – Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

3.4.2 – Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

3.5 - Dans les secteurs impactés par la présence de canalisations de matières dangereuses (SPMR)

3.5.1 - Les Établissements Recevant du Public de plus de 100 personnes sont proscrits dans la zone d'effets létaux significatives (zone de dangers très graves pour la vie humaine)

3.5.2 - Les Établissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégories (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur sont proscrits dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine).

3.5.3 - Les changements de destinations devront être conformes aux spécifications des canalisations (et installation annexes) de transport de gaz et de leurs bandes d'effets ou de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les SUP d'effets, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Implantation des constructions

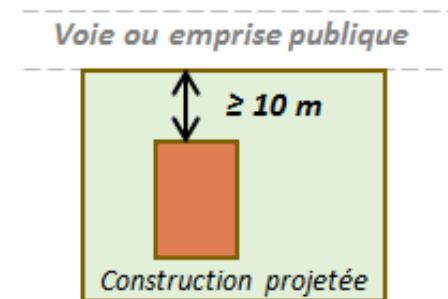
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

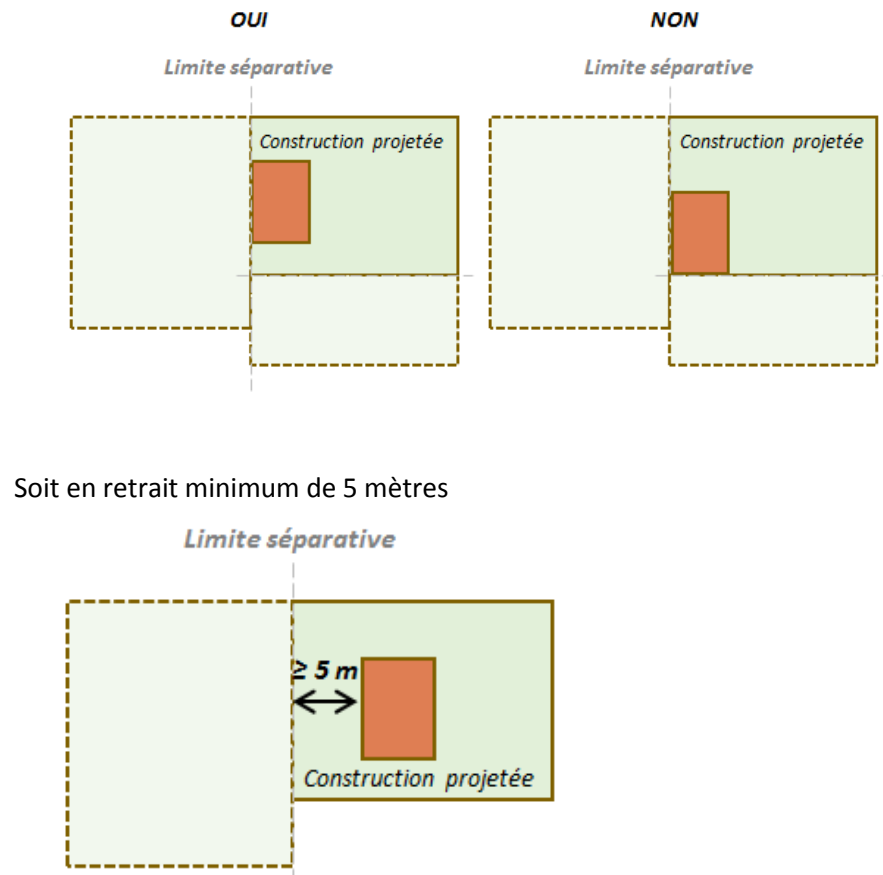
Par rapport aux voies et emprises publiques :

En retrait minimum de 10 mètres.



Par rapport aux limites séparatives :

Soit sur une seule limite au plus, dans ce cas, les façades de la construction ne se situant pas sur limite doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

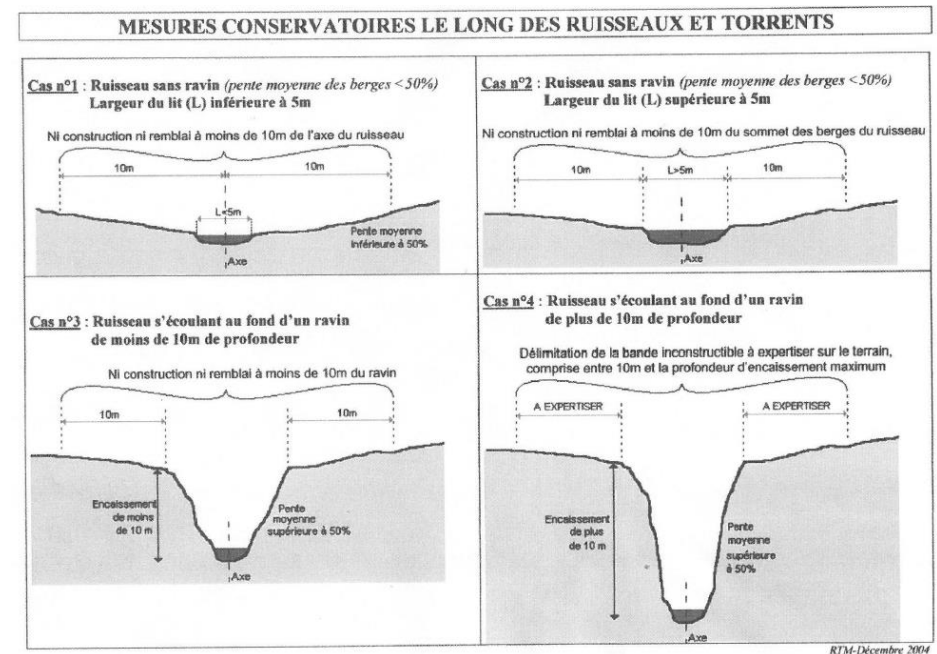


Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait

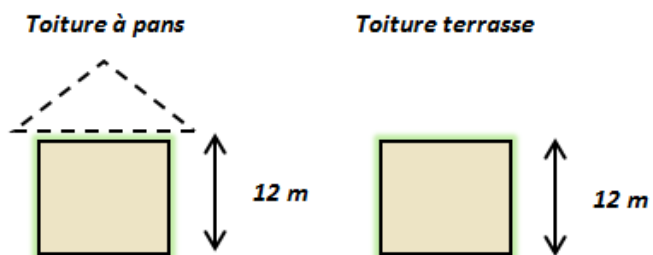
des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant,...)



II.2 - Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.



La hauteur des équipements industriels non couverts (silos, portiques ou ponts roulants de manutention, etc.) nécessaires aux activités autorisées dans la zone est libre.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes non accolées seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.

Pour tout projet de construction, il est fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil en amont de l'élaboration du projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement naturel, physique et urbain et une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage.

Implantations et volumes :

Les volumes doivent être simples.

Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.

Les déblais/remblais sont limités à 0,70 mètre par rapport au terrain naturel.

Toitures :

La pente de toiture doit être supérieure ou égale à 35%.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.

Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Eléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les panneaux solaires sont interdits au sol.

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Clôtures :

Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2 mètres et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.

Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2 mètres.

Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Des normes différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

III.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

III.5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions principales, sauf en cas de précisions apportées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Commerces, services et bureaux

- 1 place par tranche de 30 m² de S.P.
- Les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

Artisanat et industrie

Pour les livraisons et le service, il est exigé :

2 emplacements de 50m² chacun pour les véhicules industriels, par tranche de 10 000m² de terrain

3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000m² et 20 000m²

Pour le personnel, il est exigé :

- une place par 30 m² de surface de plancher de bureaux,
- une place par 60 m² de surface de vente,

- une place par 70 m² d'ateliers.

Pour la clientèle, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher

- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

Dispositions complémentaires

En cas de programme regroupant plusieurs activités, un foisonnement des besoins en stationnement sera admis.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

Règles pour les cycles et véhicules électriques

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m² par logement

Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules

électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret

Chapitre III : Equipements et réseaux

III.1 - Caractéristiques des voies de circulation

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

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

Accès

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.
- Depuis la voie publique ou privée, l'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Pour les groupes de garages individuels, un seul accès sur la voie publique est autorisé.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies de desserte doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques (ramassage des déchets ménagers et déneigement).
- Les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur de plateforme d'au moins 5 m, sauf dispositions particulières introduites dans les orientations d'aménagement le cas échéant.
- Les nouvelles voies publiques et privées devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant à tous les véhicules (véhicules de services et de déneigement compris) d'effectuer toutes manœuvres selon la réglementation en vigueur.

-

Chemins et sentiers

Les accès existants aux chemins ruraux et sentiers piétonniers, ainsi que les chemins ruraux et sentiers piétonniers doivent être maintenus.

En cas de création de nouveaux sentiers piétonniers, ils auront une largeur minimale de 1,00 m.

III.2 - Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit disposer d'un réseau séparatif eaux usées raccordés au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le raccordement filaire des constructions au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'au regard précité ci-avant, et en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires ; sans obligation de la commune de mise en œuvre des câblages de ces réseaux

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe
- soit par infiltration avec rétention et régulation du débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement, elles pourront être rejetées dans le réseau à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Ces aménagements complémentaires de rétention, seront à la charge et responsabilité exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ne devront pas nuire au bon fonctionnement des fossés et du réseau collectif public des eaux pluviales

Réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction nouvelle devra disposer de fourreau en attente dans un regard en limite de propriété, celle-ci pourra donc être raccordée au très haut débit dans la mesure où les équipements publics auront été mis en œuvre dans la zone ou le secteur concerné ; sans obligation de la commune de la mise en œuvre de ces réseaux. Le fourreau et le regard seront à la charge du propriétaire.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Le territoire communal comprend :

- La zone 1AU : Secteur à urbaniser.*
- La zone 1AUe : Secteur à urbaniser à vocation économique*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

I.1 - Est autorisé l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros. Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux

I.2 - Sont formellement interdits :

- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- Les exploitations forestières

Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et constructions devront être compatibles avec celle-ci.

L'OAP vaut règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe fait l'objet d'un périmètre de d'attente de projet d'aménagement au titre du L.151-41 5° du code de l'Urbanisme.

A ce titre, seul est autorisé les installations nécessaires aux services publics.

Au terme des 5 ans (2018-2023), si aucun projet n'a été validé, la commune s'engage à réaliser une modification du PLU et adapter la classification de la zone.

Destination actuelle de la zone :

- Artisanat
- Commerces de gros
- Industries
- Entrepôts

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Le territoire communal comprend :

- *La zone A : correspondant à la zone agricole*
- *La zone As : correspondant aux zones agricoles labélisées*
- *La zone Ap : correspondant à préserver en raison de leur qualité paysagère*

- *« p » : indice d'identification des secteurs où les vues sur les monuments historiques doivent être préservées*

.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

1-Zone destinée à permettre le développement des exploitations agricoles et viticoles.

A condition de qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique

Seules sont autorisées les constructions à vocation agricoles et viticoles et toutes les activités associées à cette fonction :

- les constructions destinées à l'agriculture et aux installations agricoles.
- Les constructions destinées au stockage, par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes.
- Les constructions destinées à la transformation et la commercialisation de leurs productions sont admises sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments.
- Les locaux nécessaires aux exploitants agricoles, sont admis, jusqu'à 40m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

2-Sont autorisés sous conditions :

Dans le périmètre d'étude des risques affiché aux documents graphiques, toutes nouvelles opérations de constructions, reconstructions ou installations seront interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1- Travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus :

2.1.1- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone est autorisé s'il s'agit de la rénovation ou de l'extension des constructions agricoles.

2.1.2- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.

- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

2.1.3– les annexes aux constructions d'habitation sont autorisées dans la limite de 35m² de surface de plancher cumulé. Cette annexe doit être implantée à moins de 10,00 m de la construction principale.

2.1.4 - Pour les autres constructions, régulièrement édifié et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2.2 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I

2.3 – Les travaux, installations et aménagements

2.3.1 - Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.

2.3.2 - Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3.3 - Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel

2.3.4 - Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

2.3.5- Pour les haies identifiées au plan de zonage

2.3.6 - Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au plan de zonage, les clôtures sont interdites

2.4- Prise en compte des captages d'eau potable

A l'intérieur des périmètres de protection des captages des Barbarins et de Montlevin, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2007 et la DUP du 08 juillet 2009

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

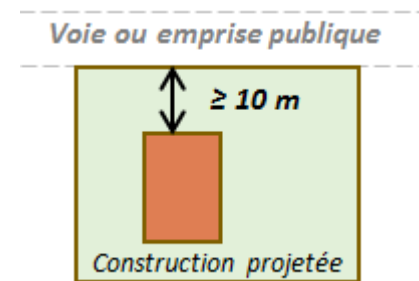
II.1 - Implantation des constructions

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

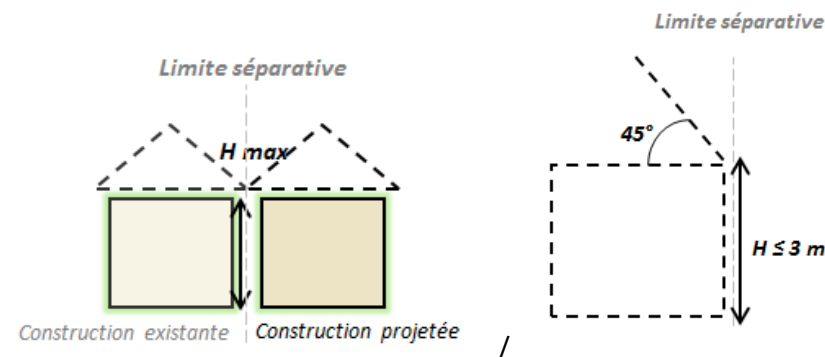
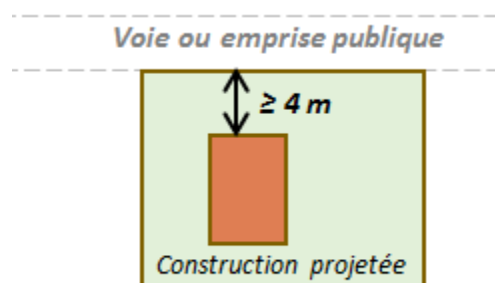
Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour les constructions agricoles et viticoles fonctionnelles : en retrait minimum de 10 mètres.

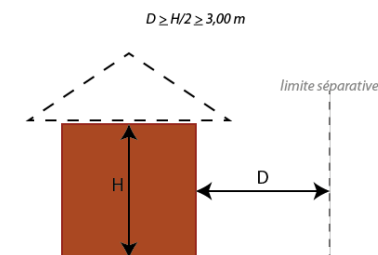


- Pour les constructions d'habitations existantes et leurs annexes : en retrait minimum de 4 mètres.



Par rapport aux limites séparatives :

- Pour les habitations et leurs annexes :
 - Soit sur limite avec les conditions suivantes :
 - dans le cas où la nouvelle construction s'implante sur une limite présentant une construction existante, sa hauteur maximale est celle de la construction préexistante sur limite ;
 - dans le cas où la nouvelle construction s'appuie sur une limite vierge de construction, tout point de la construction doit être compris dans un gabarit dont la partie supérieure est située à 3 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la parcelle avec une pente de 45° ;
 - Soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



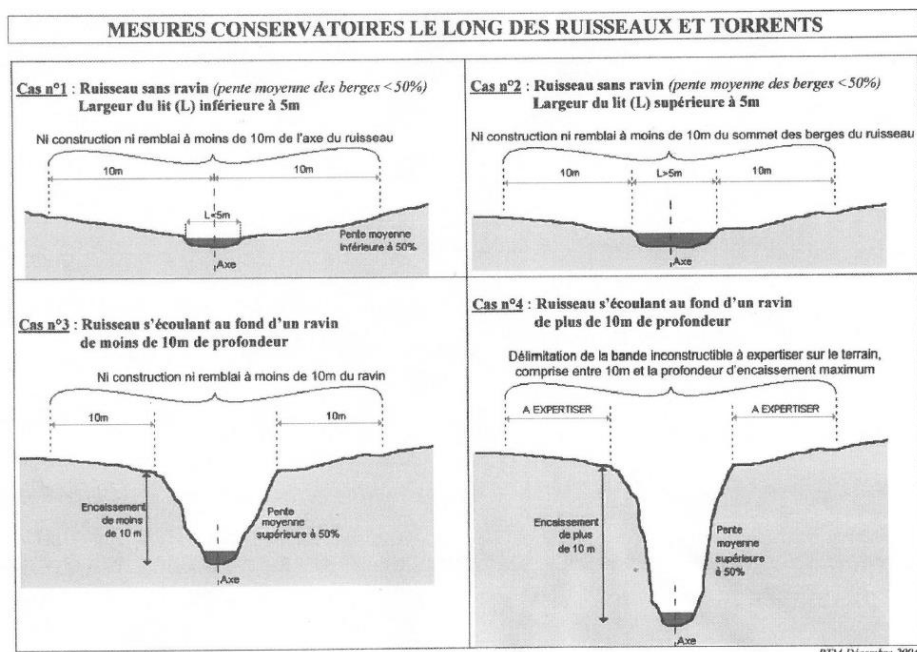
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes.

(Par exemple, une construction d'habitation édifiée à 1 mètre d'une voie ou emprise publique pourra réaliser une extension en maintenant ce retrait de 1 mètre sans rapprochement de la voie ou emprise publique et sans recul possible inférieur à 5 mètres).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

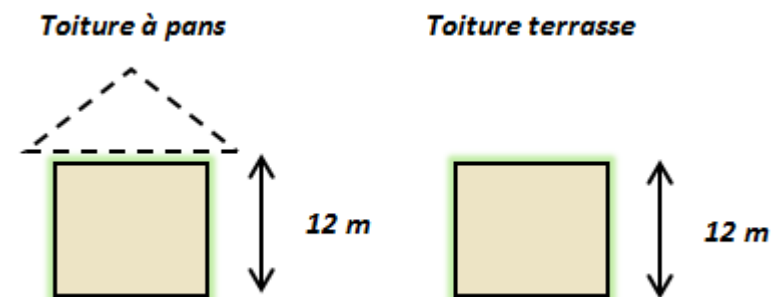
Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

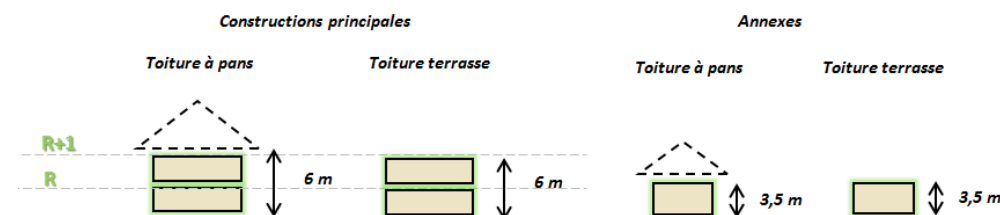


II.2 - Volumétrie

Pour les constructions agricoles et viticoles fonctionnelles : la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres



Pour les constructions d'habitation existantes : la hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres (soit R+1), et celle des constructions annexes est de 3,5 mètres.



Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- les annexes et extensions, lorsqu'elles sont autorisées, seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux
- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En cas de reconstruction, rénovation ou aménagement d'une construction existante, on pourra conserver les caractéristiques architecturales existantes.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan de masse.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés doivent être intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Implantations et volumes :

- Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

- Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Traitement des abords

- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte tant pour la construction que pour les accès.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation de la construction et des aménagements des abords au terrain naturel.
- Les talus devront se rapprocher des formes naturelles.
- Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative. Les grands enrochements, les bâches plastiques, etc... seront évités
- Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une intégration paysagère ; les enrochements non maçonnés sont autorisés dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 m.

Les locaux et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet.

Façades

En cas de reconstruction, rénovation ou aménagement d'une construction existante, on pourra conserver les caractéristiques architecturales existantes.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

Toitures

Toiture des bâtiments d'exploitations

Les toitures seront à deux pans minimum, sauf en cas d'extension et de structures démontables (serres). Les toitures indépendantes à un seul pan sont interdites. Les pentes devront être comprises entre 30 et 45%.

Les tunnels sont autorisés à titre provisoire et ne devront pas dépasser 100 m².

Les matériaux de couverture doivent être d'une seule teinte, d'aspect lauze ou bac prélaqué de couleur gris graphite, sauf en cas de toiture végétalisée

Les toitures devront maintenir la neige sur les toits (installation de type arrêts de neige...)

Toiture des autres constructions

Les toits à 2 pans isolés ou associés sont imposés avec une orientation des faîtes préférentiellement perpendiculaires aux courbes de niveaux. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des ouvrages particuliers liés à l'exploitation agricole du secteur ou à certaines installations techniques dans le cadre de son exploitation touristique.

Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des normes différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

Pour les constructions agricoles fonctionnelles :

II.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.
- Les haies repérées au document graphique doivent être préservées ou replantées.

Chapitre III : Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Voirie :

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.
- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en 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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

- Dans les zones identifiées en assainissement collectif au plan de zonage et dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.
- Dans les zones non identifiées en assainissement collectif au plan de zonage et dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Gestion des eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle :

- soit par infiltration directe

- soit par infiltration avec rétention et régulation du débit de fuite dans une tranchée d'infiltration.

Exceptionnellement, elles pourront être rejetées dans le réseau à l'aide d'un dispositif (cuve de rétention) régulant le débit de fuite.

Ces aménagements complémentaires de rétention, seront à la charge et responsabilité exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ne devront pas nuire au bon fonctionnement des fossés et du réseau collectif public des eaux pluviales

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE As

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

A condition de qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique.

Il est précisé qu'un secteur As pourra faire l'objet d'une modification du PLU en vue de son classement en zone A, sous plusieurs conditions :

- Proposer un projet de construction ou d'installation agricole, reconnu indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Que la commune soit associée au projet et puisse orienter les choix du pétitionnaire avec l'appui de l'architecte conseil et de la chambre d'agriculture.
- Que le projet ne vienne pas morceler un grand tènement agricole fonctionnel.

Constructions et occupations interdites

Toutes, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe suivant : constructions et occupations autorisées sous conditions »

Constructions et occupations autorisées sous conditions

Dans le périmètre d'étude des risques affiché au document graphique, toutes nouvelles opérations de construction, extension, reconstruction ou installation conduisant à l'augmentation du nombre de personnes exposées aux dits risques, sont interdits.

1 - Dans les secteurs indicés « p » pour la préservation des paysages donnant vue sur les Tours de Chignin, seuls sont autorisés, **les constructions, installations et**

ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve qu'il n'y ait aucun impact visuel sur la perception des villages et sites patrimoniaux classés.

2- Travaux sur le bâti existant hors secteur indicé « p »

L'extension et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone est autorisé s'il s'agit de la rénovation ou de l'extension des constructions agricoles.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Les annexes aux constructions d'habitation sont autorisées dans la limite de 35m² de surface de plancher cumulé. Cette annexe doit être implantée à moins de 10,00 m de la construction principale.

Pour les autres constructions, régulièrement édifié et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I

4 – Les travaux, installations et aménagements

Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel

Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au plan de zonage, les clôtures sont interdites

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les haies repérées au document graphique doivent être préservées ou replantées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

Seuls sont autorisés, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Constructions et occupations autorisées sous conditions

Dans le périmètre d'étude des risques affiché aux documents graphiques, toutes nouvelles opérations de constructions, extension, reconstructions ou installations seront interdites

A condition de qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique.

Dans les secteurs indicés « p » pour la préservation des paysages donnant vue sur les Tours de Chignin, seuls sont autorisés, **les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public**

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve qu'il n'y ait aucun impact visuel sur la perception des villages et sites patrimoniaux classés. Les autorisations d'urbanisme seront transmises pour avis conforme au service des Bâtiments de France. A ce titre, des prescriptions complémentaires aux règles de la zone Up pourront être émises : volumétrie, matériaux de toiture, ...

Travaux sur le bâti existant hors secteur indicé « p »

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.
- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Pour les autres constructions, régulièrement édifié et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages des Barbarins et de Montlevin, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2007 et la DUP du 08 juillet 2009.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I

Les travaux, installations et aménagements

Les travaux, installations et aménagements nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Les clôtures, dans les conditions définies au chapitre 2.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

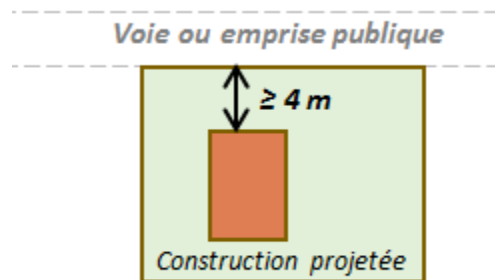
II.1 - Implantation des constructions

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- En retrait minimum de 4 mètres.

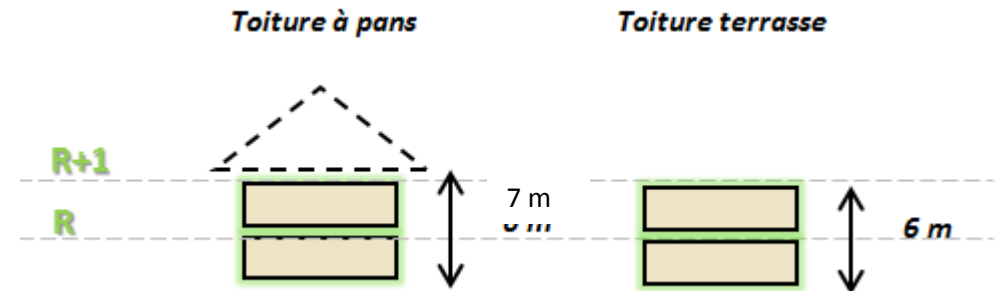


Par rapport aux limites séparatives :

- En retrait minimum de 4 mètres.

II.2 - Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.



Dans les secteurs indicés « p » pour la préservation des paysages, la hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantations et volumes :

- Les volumes doivent être simples.
- Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

III.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.
- Les haies repérées au document graphique doivent être préservées conformément au plan de zonage

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Le territoire communal comprend :

- La zone N : correspondant à la zone naturelle de préservation des grands espaces naturels.*
- La zone NI : correspondant aux secteurs de loisirs*
- La zone Npe : correspondant à la zone naturelle d'intérêt environnemental et paysager*

.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

Seuls sont autorisés, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Constructions et occupations autorisées sous conditions

Dans le périmètre d'étude des risques affiché aux documents graphiques, toutes nouvelles opérations de reconstructions ou installations seront interdites

1- Travaux sur le bâti existant

A condition de qu'ils ne soient pas réalisés en zone humide, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles notamment dans les périmètres de corridor écologique

Les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions seront autorisées, à condition que :

- la destination initiale soit conservée, elles sont limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU.

- elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant,

Les annexes aux constructions d'habitation sont autorisées dans la limite de 35m² de surface de plancher cumulé. Cette annexe doit être implantée à moins de 10,00 m de la construction principale.

Les autres constructions, régulièrement édifié et qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

2 - Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au plan de zonage :

Les clôtures sont interdites

3 – La reconstruction d'un bâtiment sinistré

Elle est autorisée, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, selon les conditions inscrites au Titre I

4 – A l'intérieur des périmètres de protection des captages des Barbarins et de Montlevin, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2007 et la DUP du 08 juillet 2009.

5 - Dans les secteurs impactés par la présence de canalisations de matières dangereuses (SPMR)

5.1 - Les Établissements Recevant du Public de plus de 100 personnes sont proscrits dans la zone d'effets létaux significatives (zone de dangers très graves pour la vie humaine)

5.2 - Les Établissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégories (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur sont proscrits dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine).

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

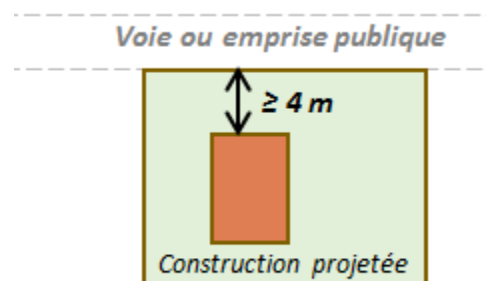
II.1 - Implantation des constructions

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- En retrait minimum de 4 mètres.

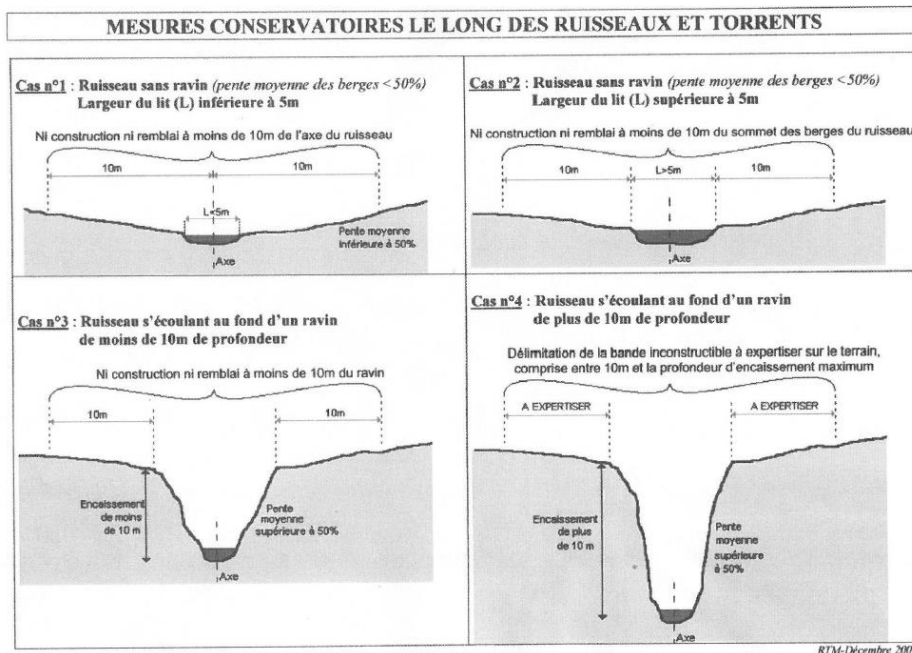


Par rapport aux limites séparatives :

- En retrait minimum de 4 mètres.

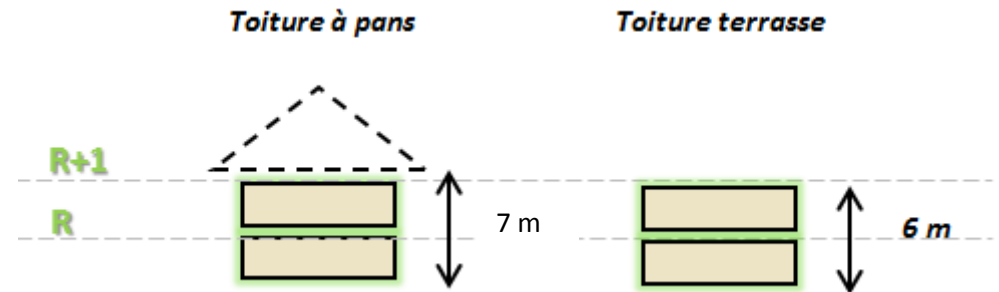
Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.



II.2 - . Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.



Dans les secteurs indicés « p » pour la préservation des paysages, la hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantations et volumes :

- Les volumes doivent être simples.
- Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Façades :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les haies repérées au document graphique doivent être préservées conformément au plan de zonage

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

Seules sont autorisées :

- Les constructions, équipements et stationnements, liés à l'activité sportive, aux loisirs d'été et d'hiver, à l'accueil touristique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les travaux, installations et aménagements
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités de découverte, de sport et de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les clôtures, dans les conditions définies au chapitre 2.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

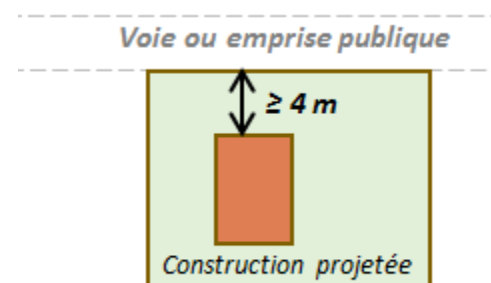
II.1 - Implantation des constructions

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- En retrait minimum de 3 mètres.

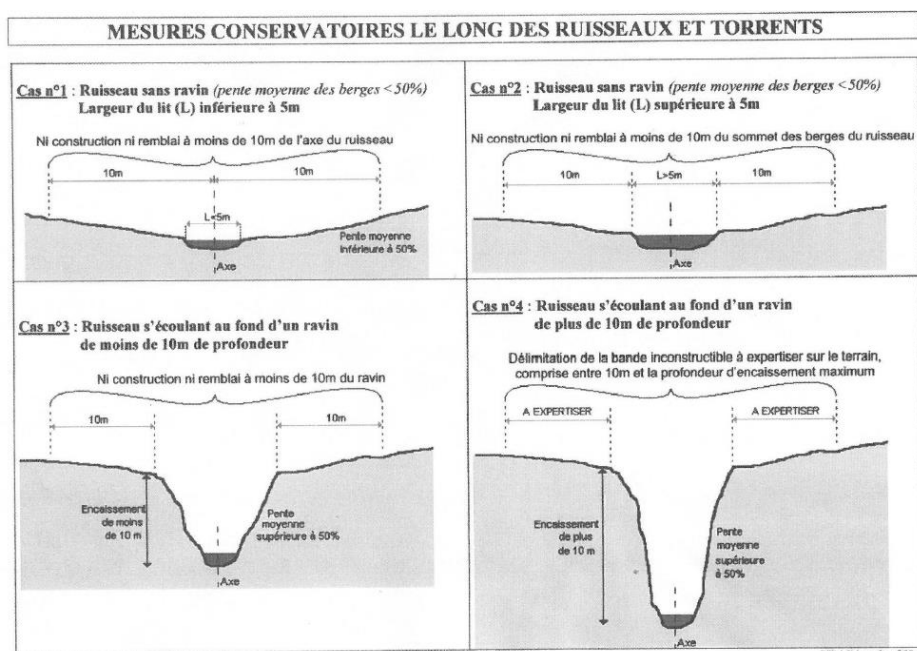


Par rapport aux limites séparatives :

- En retrait minimum de 3 mètres.

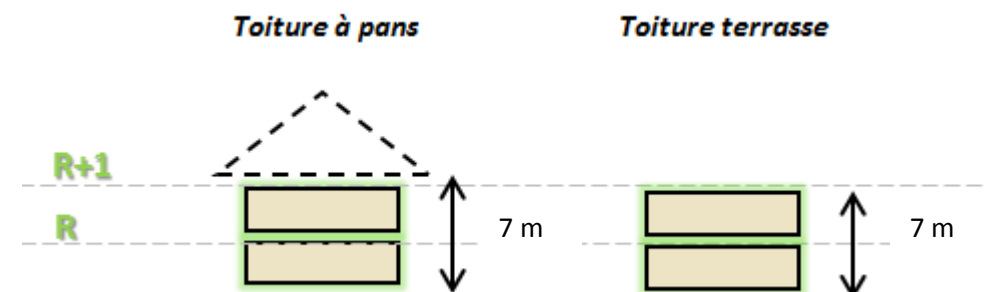
Par rapport aux cours d'eau

Hors zone d'étude de risque, les rives naturelles des ruisseaux repérés au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après extrait des annexes du Porté à Connaissance de l'Etat en annexe du PLU. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.



II.2 - . Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.



Dans les secteurs indicés « p » pour la préservation des paysages, la hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

II.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantations et volumes :

- Les volumes doivent être simples.
- Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Façades :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Eléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.
- Les haies repérées au document graphique doivent être préservées conformément au plan de zonage

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPE

Chapitre I : Destinations, usages et natures de l'occupation

A condition de qu'ils ne soient pas réalisés en zone humide et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles sont autorisées : Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

Ils sont autorisés dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le périmètre d'étude des risques affiché aux documents graphiques, toutes nouvelles opérations de constructions, reconstructions ou installations seront interdites

Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés au plan de zonage, les clôtures sont interdites.

A l'intérieur des périmètres de protection des captages des Barbarins et de Montlevin, les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2007 et la DUP du 08 juillet 2009.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

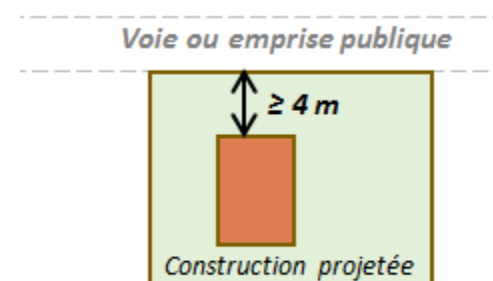
II.1 - Implantation des constructions

Les débords de toitures inférieurs ou égaux à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les éléments constructifs en façade (type balcon, galerie ou escaliers) doivent être pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées ci-après.

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- En retrait minimum de 4 mètres.

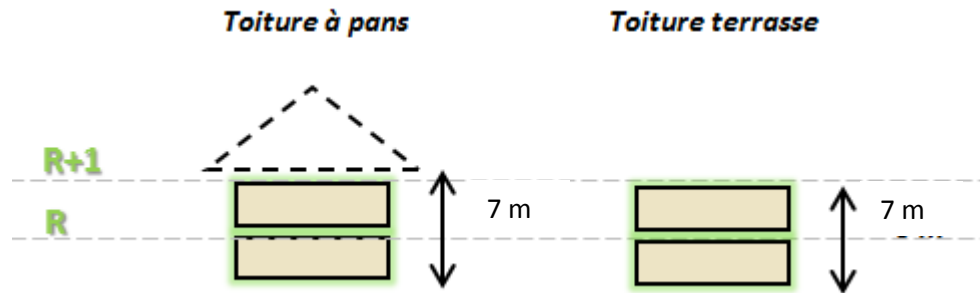


Par rapport aux limites séparatives :

- En retrait minimum de 4 mètres.

II.2 - . Volumétrie

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.



Dans les secteurs indicés « p » pour la préservation des paysages, la hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

III.3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantations et volumes :

- Les volumes doivent être simples.
- Le choix du niveau de référence de la construction doit être fait en tenant compte des aléas naturels pouvant affecter le terrain naturel.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Façades :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les règles édictées dans cette partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.
- Les haies repérées au document graphique doivent être préservées conformément au plan de zonage