



COMMUNE D'ABZAC
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1 – REGLEMENT ECRIT

P.L.U DE LA COMMUNE D'ABZAC REGLEMENT ECRIT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie 	

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'artisanat et au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les casses automobiles ;
- les installations de stockage et de traitement des déchets ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce sous réserve de ne pas créer de nuisances, en particulier de bruit et d'odeur, pour le voisinage ;
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition que ces dernières dépendent d'une exploitation agricole existante ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Article UA3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,00m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra accueillir l'accord du gestionnaire de voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Article UA4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eau incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article UA5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou bien en observant un recul compris entre 0 et 5 mètres.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Soit lorsque le terrain permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- Soit dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m à l'égout du toit (R+2).

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Article UA10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :

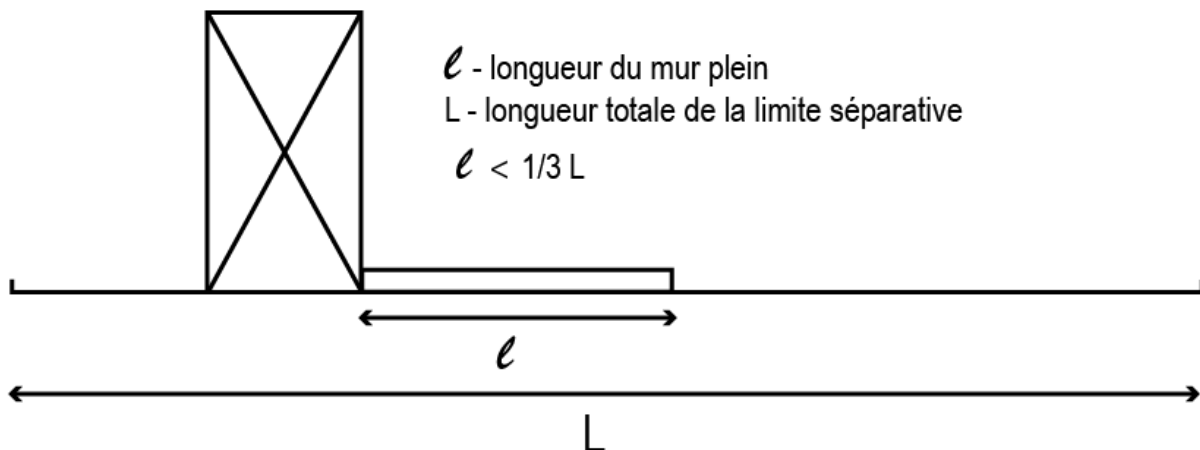
- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahuts, pour lesquels une hauteur maximale de 0,60m est imposée. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui ci doit être intégré dans une haie végétale épaisse.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grillages verts montés sur cornières métalliques vertes, éventuellement doublés d'une haie végétale.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux. L'édification de nouveaux murs pleins est interdite, sauf en limite séparative, lorsque ceux-ci constituent le prolongement d'une construction implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Auquel cas, les murs pleins ne peuvent être érigés sur une longueur représentant plus d'1/3 de la limite séparative latérale considérée.



Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque construction doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Article UA11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150m comptés depuis la construction principale. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Logements locatifs sociaux

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UA12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations doivent privilégier les espèces locales ou répandues dans la région. Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les haies et plantations doivent être composées d'essences variées et locales.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.

Article UA13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Article UA14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les campings ;
- les casses automobiles ;
- les installations de stockage et de traitement des déchets ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

EN ZONE UB

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce sous réserve de ne pas créer de nuisances, en particulier de bruit et d'odeur, pour le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur UBx

L'autorisation des occupations et utilisations du sol est soumise au respect des dispositions formulées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Article UB3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,00m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra accueillir l'accord du gestionnaire de voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Article UB4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eau incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article UB5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie ou emprise publique qui s'y substitue, ou bien en observant un recul compris entre 5 et 8 mètres.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Soit lorsque le terrain permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ;
- Soit dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..

Article UB7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 m à l'égout du toit (R+1).

Une hauteur différente peut être admise :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Article UB10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :

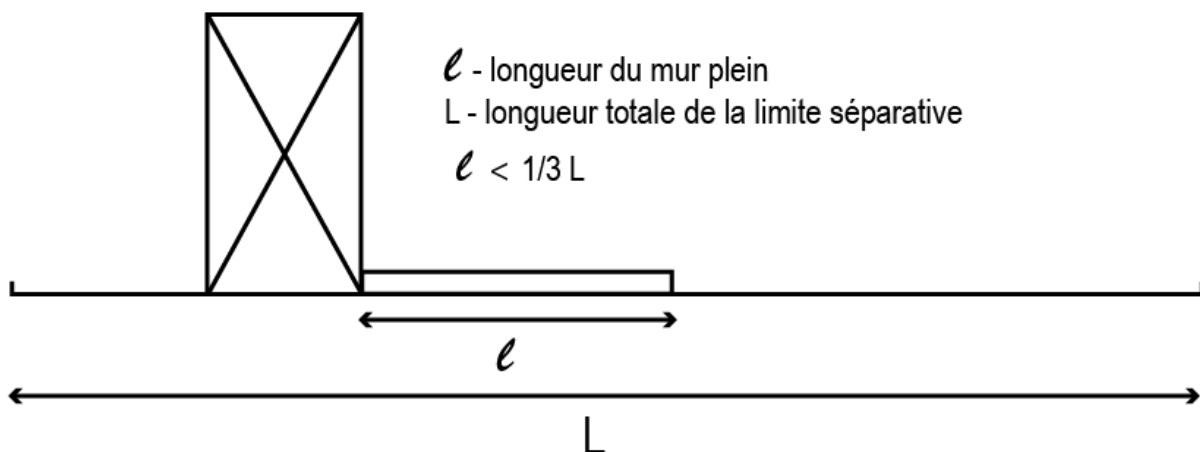
- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahuts, pour lesquels une hauteur maximale de 0,60m est imposée. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui ci doit être intégré dans une haie végétale épaisse.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grillages verts montés sur cornières métalliques vertes, éventuellement doublés d'une haie végétale.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux. L'édification de nouveaux murs pleins est interdite, sauf en limite séparative, lorsque ceux-ci constituent le prolongement d'une construction implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Auquel cas, les murs pleins ne peuvent être érigés sur une longueur représentant plus d'1/3 de la limite séparative latérale considérée.



Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque construction doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Article UB11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150m comptés depuis la construction principale. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé pour les constructions destinées au commerce créant plus de 200 m² de surface de plancher consacrés à la vente, une place de stationnement pour 40 m² de superficie de vente supplémentaire à compter de ce seuil de 200 m².

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Logements locatifs sociaux

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UB12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations doivent privilégier les espèces locales ou répandues dans la région. Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les haies et plantations doivent être composées d'essences variées et locales.

Dans les opérations de construction ou d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m², 10% au moins de la surface doit être consacrée à un espace collectif planté et aménagé d'un seul tenant.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.

Article UB13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Article UB14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients majeurs pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les campings ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition d'être indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. La surface maximale consacrée au logement ne doit pas excéder 100 m² de surface de plancher. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les dépôts de ferrailles nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Article UY3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 4,00m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra accueillir l'accord du gestionnaire de voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Article UY4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eau incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article UY5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, le long de la RD1089, les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul de 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie. Cette règle ne s'applique pas au niveau de la zone UY située à Port du Mas.

Dans la zone UY de Port du Mas :

- les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en respectant un recul de 75 m minimum par rapport à l'axe de la RD1089 ;
- les constructions relevant d'autres destinations doivent être implantées en respectant un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD1089.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées à une distance inférieure peut être autorisée, sous réserve de ne pas augmenter l'exposition aux risques et aux nuisances.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives latérales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans 2 cas :

- Soit dans le cas de constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 6m, auquel cas l'implantation d'une limite séparative à l'autre peut être admise ;
- Soit dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UY9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 m à l'égout du toit, sauf dans le cas de constructions destinées à l'habitation.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à 6,00 m à l'égout du toit (R+1).

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UY10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture ainsi que les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que l'ensemble de la construction.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion vert foncé, monté sur cornières métalliques de même couleur et doublées d'une haie.

Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque construction doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Article UY11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150m comptés depuis la construction principale. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Article UY12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La constitution de haies vives peut être imposée de manière à masquer les divers dépôts, stockages et installations.

Les haies et plantations doivent être composées d'essences variées et locales.

La bande de recul devra recevoir un traitement paysager de qualité composé d'essences variées et locales.

Article UY13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Article UY14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à la fonction d'entrepôt, l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ;
- les casses automobiles ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'induisent pas la mise en place d'un périmètre de protection.

Article UE3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès de la voie publique à des batteries de garages ou des parcs de stationnement doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,00m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra accueillir l'accord du gestionnaire de voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Article UE4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eau incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article UE5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie ou emprise publique qui s'y substitue, ou bien en observant un recul compris entre 5 et 8 mètres.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Soit lorsque le terrain permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale ;
- Soit dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..

Article UE7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 m à l'égout du toit (R+1).

Une hauteur différente peut être admise :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions adossées à un bâtiment existant implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Article UE10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont prosrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :

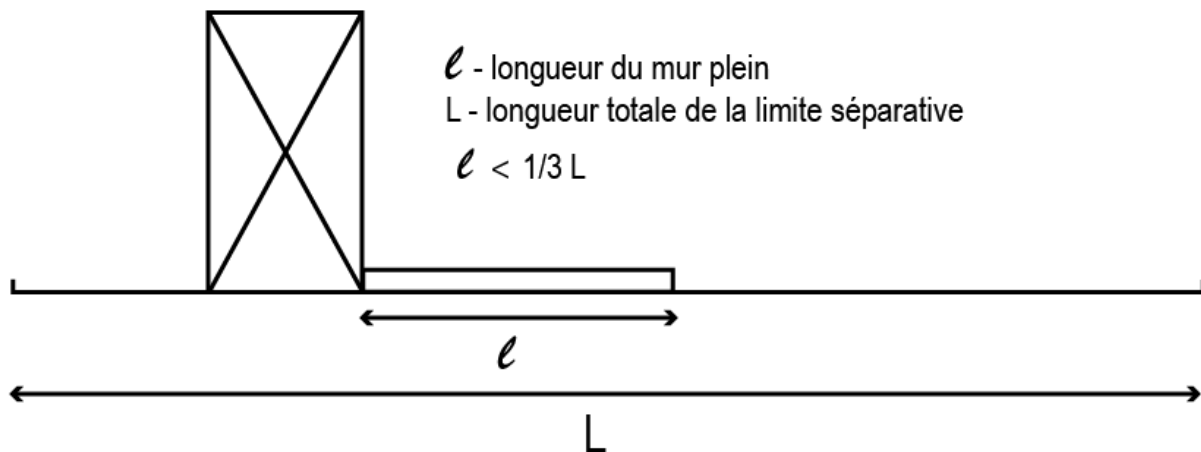
- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahuts, pour lesquels une hauteur maximale de 0,60m est imposée. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci doit être intégré dans une haie végétale épaisse.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grillages verts montés sur cornières métalliques vertes, éventuellement doublés d'une haie végétale.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux. L'édification de nouveaux murs pleins est interdite, sauf en limite séparative, lorsque ceux-ci constituent le prolongement d'une construction implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Auquel cas, les murs pleins ne peuvent être érigés sur une longueur représentant plus d'1/3 de la limite séparative latérale considérée.



Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Le branchement de chaque construction doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Article UE11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150m comptés depuis la construction principale. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Article UE12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations doivent privilégier les espèces locales ou répandues dans la région. Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les haies et plantations doivent être composées d'essences variées et locales.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.

Article UE13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Article UE14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ;
- les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes ;
- les campings ;
- les casses automobiles ;
- les installations de stockage et de traitement des déchets ;
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

L'autorisation des occupations et utilisations du sol est soumise au respect des dispositions formulées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions admissibles du fait de l'application cumulée des dispositions des articles 1AU1 et 1AU2 ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations (bruit et odeurs en particulier) ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Article 1AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de leur emprise ne peut être inférieure à 3,00m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra accueillir l'accord du gestionnaire de voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Article 1AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eau incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération et conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article 1AU5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie ou emprise publique qui s'y substitue, ou bien en observant un recul compris entre 0 et 10m.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 m à l'égout du toit (R+1).

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

La conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :

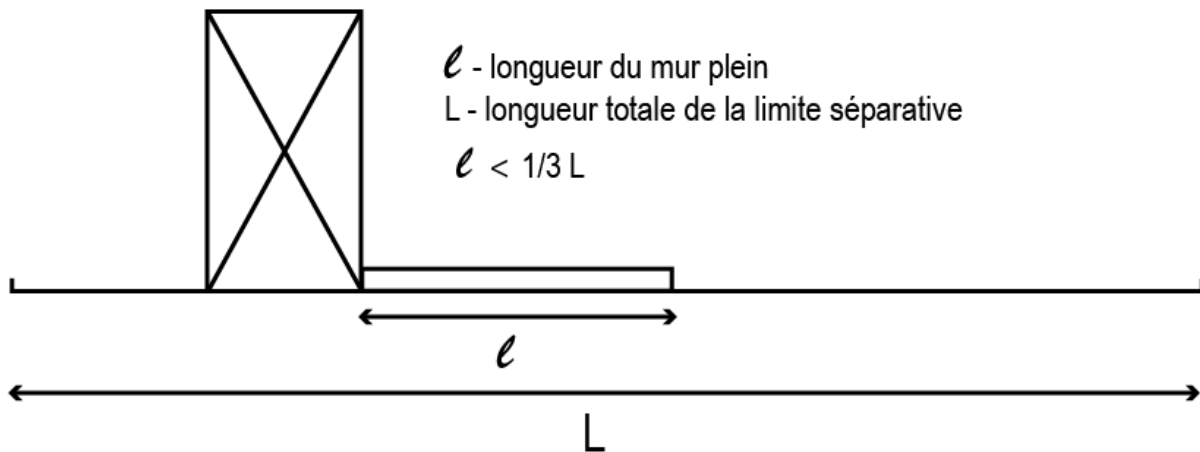
- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées de murs bahuts, pour lesquels une hauteur maximale de 0,60m est imposée. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci doit être intégré dans une haie végétale épaisse.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées de grillages verts montés sur cornières métalliques vertes, éventuellement doublés d'une haie végétale.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux. L'édification de nouveaux murs pleins est interdite, sauf en limite séparative, lorsque ceux-ci constituent le prolongement d'une construction implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Auquel cas, les murs pleins ne peuvent être érigés sur une longueur représentant plus d'1/3 de la limite séparative latérale considérée.



Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Article 1AU11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La ou les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, dans un rayon inférieur à 150m comptés depuis la construction principale. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé pour les constructions destinées au commerce créant plus de 200 m² de surface de plancher consacrés à la vente, une place de stationnement pour 40 m² de superficie de vente supplémentaire à compter de ce seuil de 200 m².

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Logements locatifs sociaux

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article 1AU12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations doivent privilégier les espèces locales ou répandues dans la région. Les espaces verts doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les opérations de construction ou d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m², 15% au moins de la surface doit être consacrée à un espace collectif planté et aménagé d'un seul tenant.

Les haies et plantations doivent être composées d'essences variées et locales.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.

Une bande plantée d'une largeur de 10 mètres minimum doit être constituée à l'intérieur de la zone 1AU, le long des limites avec la zone agricole et viticole.

Article 1AU13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

Article 1AU14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'un raccordement au réseau de téléphone doit également être raccordable au réseau de fibre optique, même si celui-ci n'est pas présent au droit de l'unité foncière à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ap :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à destination agricole ou destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés dont la présence permanente à proximité est indispensable au fonctionnement de l'exploitation. Ces constructions doivent être implantées sur le même terrain que les bâtiments d'activités agricoles ou sur un terrain contigu à celui où sont implantés les bâtiments d'activité. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions à destination artisanale ou commerciale à condition d'être affectées à la transformation ou à la vente des seuls produits d'exploitations agricoles de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher totale de l'édifice ne dépasse 250 m².
- Les annexes séparées de constructions principales destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - o 50m² d'emprise au sol pour les garages et abris de jardins,
 - o 80 m² d'emprise au sol pour les piscines.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone rouge délimitée au Plan de Prévention du Risque d'Inondation, les constructions admises sous conditions en zone A ne peuvent être autorisées que dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRI approuvé.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Ap

Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles :

- ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- respectent le règlement du PPRI approuvé.

Article A3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur l'A89, la RD1089, la RD247 et la RD674.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine, ainsi que la construction de puits ou forage, ne pourra se faire qu'après avis du service compétent conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Il est rappelé que les effluents vinicoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article A5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A89 ;
- 75 m minimum de l'axe de la RD1089 et de la RD674 ;
- 35 m minimum de l'axe de la RD17 pour les constructions destinées à l'habitation et 25 m minimum de l'axe de la RD17 pour les autres constructions ;
- 25 m minimum de la RD247 pour les constructions destinées à l'habitation et 20 m minimum de l'axe de la RD247 pour les autres constructions ;
- 15 m minimum des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le long de l'ensemble des voies et emprises publiques, une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales, ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus peut être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

La distance séparant une construction principale à destination d'habitation d'une annexe admise en application de l'article A2 ne peut être supérieure à 20 m.

Article A8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur des annexes liées aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celle des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article A10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'en limite séparative, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans leur voisinage immédiat. Leur hauteur ne peut excéder 2 m, sauf s'il s'agit d'une clôture végétale.

Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article A11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles doivent être maintenues en forme libre.

Article A13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nc et Np

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface de plancher totale de l'édifice ne dépasse 250 m².
- Les annexes séparées de constructions principales destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - o 50m² d'emprise au sol pour les garages et abris de jardins,
 - o 80 m² d'emprise au sol pour les piscines.
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone rouge délimitée au Plan de Prévention du Risque d'Inondation, les constructions admises sous conditions en zone N ne peuvent être autorisées que dès lors qu'elles respectent le règlement du PPRI approuvé.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur NI

Sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol admissibles sous conditions dans l'ensemble de la zone N,
- les terrains de camping et les constructions et installations d'équipements collectifs nécessaires à leur usage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Nh

Sont admises sous conditions

- les occupations et utilisations du sol admissibles sous conditions dans l'ensemble de la zone N,
- les constructions destinées à l'habitation dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des constructions existantes dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Np

Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles :

- ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- respectent le règlement du PPRI approuvé.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Nc

Dans le secteur Nc, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de la mise en œuvre de mesures propres à en atténuer les nuisances, les risques et les incidences sur les paysages et l'environnement.

Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou occupation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur l'A89, la RD1089, la RD247 et la RD674.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine, ainsi que la construction de puits ou forage, ne pourra se faire qu'après avis du service compétent conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif agréés, et éliminées conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Il est rappelé que les effluents vinicoles doivent impérativement être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelles que soient la taille de l'exploitation et la capacité de production.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Raccordement au réseau électrique

Toute construction destinée à l'habitation et toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'électricité.

Article N5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A89 ;
- 75 m minimum de l'axe de la RD1089 et de la RD674 ;
- 35 m minimum de l'axe de la RD17 pour les constructions destinées à l'habitation et 25 m minimum de l'axe de la RD17 pour les autres constructions ;
- 25 m minimum de la RD247 pour les constructions destinées à l'habitation et 20 m minimum de l'axe de la RD247 pour les autres constructions ;
- 15 m minimum de l'axe de la RD17E1 et des autres voies ouvertes à la circulation.

En zone Nc, toute construction doit être implantée à 20 m minimum de l'axe de la RD17E1 et des autres voies ouvertes à la circulation.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le long de l'ensemble des voies et emprises publiques, une implantation différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer.

Une implantation autre que celles prévues ci-dessus peut être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

La distance séparant une construction principale à destination d'habitation d'une annexe admise en application de l'article N2 ne peut être supérieure à 20 m.

Article N8 – Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Nh et NI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Article N9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur des annexes liées aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Article N10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume et des proportions,
- unité d'aspect,
- choix des matériaux et des couleurs compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) est interdit.

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives sont proscrites. Les couleurs des clôtures doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions principales.

Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises, tuiles mécaniques, etc) ;
- les formes et proportions des percements ;
- l'aspect des matériaux utilisés ;
- le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie, portails, grilles ou garde corps et porte d'entrée peints de couleur sombre).

Bâti contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions ;
- la forme et la proportion des percements ;
- la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale, doublée si nécessaire d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 2 m.

Électricité - téléphone - télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque construction doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article N11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

Les haies doivent être composées d'essences variées et locales. Elles doivent être maintenues en forme libre.

Dispositions applicables uniquement dans le secteur Nc

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements le long du Picampeau est strictement interdit, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée depuis l'axe du cours d'eau.

Des bandes plantées formant écran doivent être constituées en limite avec la D17E1 et en limite avec des parcelles cultivées. Leur largeur, comptée depuis la limite du secteur Nc, est de 15m minimum au droit de la D17E1 et de 20m minimum au droit de parcelles cultivées.

Article N13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.