DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE BUÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'Urbanisme

Jean-Pierre LOURS
Urbaniste O.P.Q.U.
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse & aménagement
06 . 08 . 42 . 83 . 12

Eve PELLAT PAGÉ
Urbaniste Géographe
Membre de la S.F.U.
C.E.A.A. Patrimoine
06 . 12 . 70 . 05 . 23

Yves MORLAND
Architecte D.P.L.G.
D.E.A. analyse & aménagement
06 . 08 . 41 . 33 . 25

MODIFICATIONS :

Suite à la consultation des services et à l'enquête publique

411

Novembre 2006

RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 15 JUIN 2004
PROJET DE P.L.U. ARRETÉ EN DATE DU 01 DECEMBRE 2006
APPROUVÉ EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2007
Modification 24/10/2008

Acte déposé à la Préfecture du Cher, le 21 SEP. 2007

Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe, 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de BUÉ.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme exception faite pour les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.

2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme précise qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ou 3 ans selon les cas de figure (cf. art. L.111-8 du Code de l'Urbanisme).

3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexé au P.L.U.

4) Se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions sur les enseignes, pré-enseignes et la publicité qui seront établies en application de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 et conformes à l'arrêté municipal de publicité restreinte, quand il existe.

5) Se substituent aux règles propres du P.L.U., les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

6) Implantation des constructions aux regards des grands axes routiers
En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des dispositions figurant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, les axes des voies rapides et des routes classées à grande circulation à partir desquelles s'applique l'interdiction de construction sont :
   - dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express, déviations :
     - sans objet
   - dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation :
     - RD 955

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions d'exploitation agricole et aux adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes.

7) Liste des Servitudes d'Utilité publique applicables sur le territoire communal de BUE

A5 – Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

EL 7 – Servitudes d'alignement

I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PT3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (1AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

- Les zones à urbaniser « zones 1AU » : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

- Les zones agricoles « zones A » : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- Les zones naturelles et forestières « zones N » : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan de zonage comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer où la construction est interdite, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...).
Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa, UBa, ...).

- Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ;
- Les zones à urbaniser (1AU et AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;
- Les zones agricoles (A) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV ;
- Les zones naturelles (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

Les emplacements réservés :

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.L.U. est devenu opposable au tiers, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe II au présent dossier de P.L.U. avec l'indication de leurs destinations, de leurs superficies et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables au dit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, concernent des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles sans aboutir à un changement de type d'urbanisation, sans porter atteinte aux droits des tiers, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme). Elles doivent être exceptionnelles et ne sont possibles que si le dépassement de la norme est de faible ampleur.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, le permis de construire peut donc être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 6 à 10, dans le cas de changement d'affectation de bâtiments existants donnant lieu à instruction de permis de construire.

2° Bâtiments publics et équipements d'infrastructure :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ni aux équipements d'infrastructure : cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

De même, sont exemptés des règles 6 à 10 du règlement de zone, les clochers d'églises, les minarets de mosquée, beffrois et équipements d'infrastructure, tels que châteaux d'eau, antennes, équipements sportifs... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3° Bâtiments sinistrés :

Lorsque la construction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être

NOTA

Chaque chapitre des titres II, III, IV et V
comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 2

ZONE UA

La ZONE UA est la partie urbaine du territoire communal de BUE correspondant au centre bourg et au secteur de Venoise. Les constructions denses, sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de commerces, de services (mairie, poste, salle des fêtes) et d'exploitations viticoles.

Les secteurs UAa correspondent aux entrées de bourg qu'il y a lieu de préserver de l'implantation de constructions trop importantes, tant du point de vue du volume que de la hauteur, tout en permettant l'implantation de construction à usage d'habitation (articles 1 et 2).

Les secteurs UAi correspondent à une bande de 5 mètres, de large, implantée de part et d'autre de l'axe du Rû, afin de protéger toutes nouvelles constructions des risques d'inondations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachés,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,

Dans les secteurs UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les constructions non prévues à l'article UAa2.

Dans les secteurs UAi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes constructions nouvelles ;
- toutes surélévation du terrain naturel ;
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant (ou susceptibles de gêner l'écoulement des eaux de crues) ;
- toutes plantations, en dehors de l'engazonnement et des jardins potagers.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

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

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAi, sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations viticoles et vinicoles,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction, avec l'aménagement paysager d'espaces libres, ou les ouvrages nécessaires aux exploitations viticoles et vinicoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (activité de type artisanale ou vinicole) et qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique,

- les équipements publics et les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements collectifs et d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les extensions et l'aménagement d'installations classées à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à une activité professionnelle ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- le stationnement de caravanes isolées (1 à 5) à titre temporaire,
- les divers ouvrages et installations techniques à conditions qu'ils soient liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication,...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme secteurs de paysage à protéger, les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces, à condition qu''ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans les secteurs UAa, sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.

Dans les secteurs UAi, sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la surélévation des constructions, légalement implantées antérieurement à la publication du présent P.L.U., qui a pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants par la création, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, d'un niveau habitable en permanence aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation ;
- le changement de destination d'une construction existante en habitation n'est autorisé que s'il s'en suit la disposition d'un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation ;
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril :
    - la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, dans la mesure où la nouvelle construction permet le libre écoulement des eaux par ouvrages appropriés, notamment dans leur dimensionnement (écoulement à ciel ouvert, ou par busage ou dallot).

Les logements doivent comporter un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessibles par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation ;

- le stockage de produits dangereux ou polluants, lorsqu'il est nécessaire aux activités autorisées dans la zone, doit être réalisé : soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés, (l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues), soit dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue, soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme secteurs de paysage à protéger, les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- Des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Desserte : toute aire de manœuvre liée aux exploitations viticoles et vinicoles doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette lié au Permis de Construire, sauf dans le cas d'impossibilité technique, soit sur un emplacement approprié situé à proximité.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.
Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

Tous les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif doivent être réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif (arrêté du 6 mai 1996)

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement individuel et d'évacuation conformes aux prescriptions techniques édictées part l'arrêté en date du 6 mai 1996, ou vers des installations de relèvement individuel ou groupé.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau, et le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faudra, en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

3 - Eaux pluviales

- En l'absence de réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées, soit vers le Rû, soit vers les fossés, soit vers les bassins déterminés selon le schéma hydraulique ou en dernier cas vers les voies de circulation.

De plus, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans le cas d'un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
- Dans tous les cas, l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

4 - Déchets ménagers

Il doit être prévu, pour les immeubles d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UA 4-2.

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

Implantation à l'alignement des voies

Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou futures, si le P.L.U. prévoit un élargissement ou une création de voie.

Implantation en retrait de l'alignement

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisé dans les cas suivants :
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
- lorsque les droits à construire n'ont été que partiellement utilisés par les bâtiments édifiés à l'alignement,
- pour permettre l'extension d'une construction si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement,
- dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait dans le cas ou la ou les constructions sur la ou les parcelles voisines sont également implantées en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

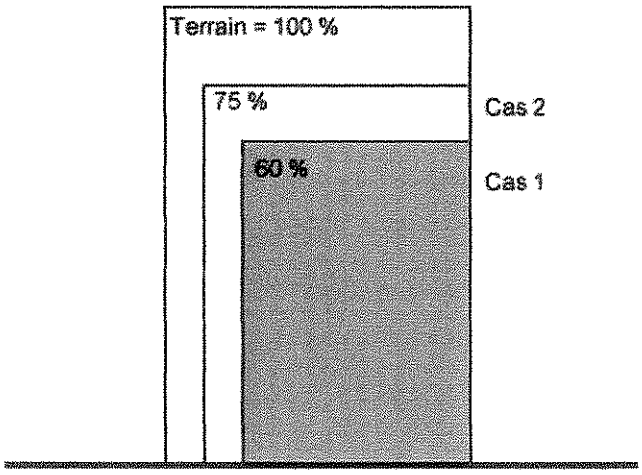
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

1. 60 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation,
2. le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 75 %, en cas de commerces ou d'activités,



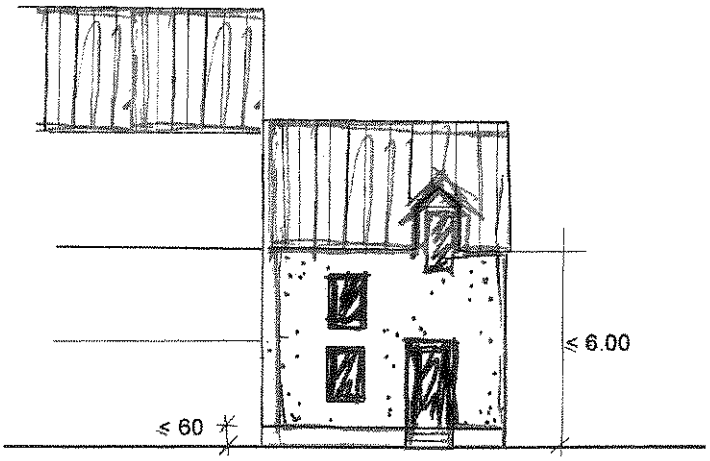
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 m au dessus du niveau du terrain naturel.

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :

- il n'est pas fixé de règles de hauteurs pour les constructions à usage viticole ou vinicole.
- 2 niveaux + comble pour l'ensemble des constructions, à l'exclusion des constructions à usage viticole ou vinicole ;



Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 mètres.
La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UA 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

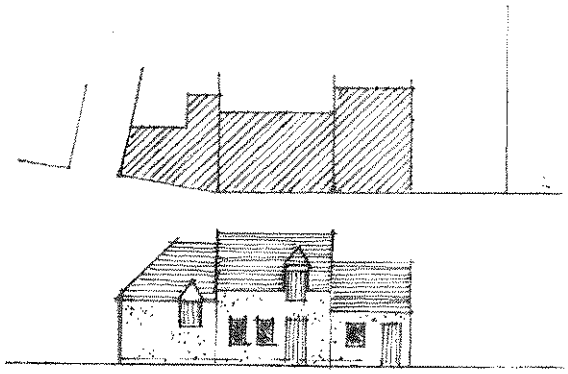
Dans le secteur UAi, et afin de limiter les dégradations par les eaux, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, de dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, de réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence et/ou dispositifs de coupure doivent être prescrits.

Dans l'ensemble de la zone UA :

1 – VOLUMES :

- ***Bâtiment nouveau***

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux bâtiments voisins existants.
Les constructions doivent traduire le rythme du bâti ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.



Dans le cas d'un regroupement de parcelles ou de réalisations importantes présentant un long linéaire de façade (au-delà de 30.00 mètres), l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif, tant en lecture verticale, qu'horizontale.

2 – FACADES

- ***Bâtiment existant***

La majorité des façades est réalisée en moellons, laissant apparaître des éléments architecturés en pierre de taille ou briques.
Ces dispositions d'origine doivent être conservées ou restituées.
L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.
Sont interdits tous matériaux prévus pour être recouverts et qui seraient employés à nu, à l'exception des pierres apparentes.

- ***Construction nouvelle***

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- les verticales domineront dans le rythme des façades,
- les pleins prédomineront sur les vides,
- les percements s'inscriront soit dans un rectangle verticale soit dans un carré.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.

Les enduits doivent être de teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement ocré ou grisé. Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

- ***Construction à usage d'activités viticoles ou vinicoles***

En plus des prescriptions précédentes, les matériaux suivants sont autorisés et doivent s'inscrire dans une mixité de mise en œuvre :

- bardage bois patiné, métallique, maçonnerie

Sont interdits :
Les enduits plastiques et les enduits de ciment peints,
Toutes les imitations de matériaux ou matériaux précaires,
Tous matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.

- ***Construction annexe***

Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade doit être traitée dans le même matériau et avec la même finition.
Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades doivent être traitées dans l'un des matériaux employés pour les constructions principales. Le bardage en bois est admis.

- ***Façade commerciale***

- Le regroupement de plusieurs locaux contigus où l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne peut se traduire par une devanture d'un seul tenant, la modénature de la devanture doit correspondre au rythme du découpage marqué par la succession des bâtiments et respecter leurs structures propres ;
- Les devantures en applique sont autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles ne doivent pas dépasser le niveau du plancher au 1er étage et ne doivent comporter ni coffrage saillant, ni auvent ;
- Les différents systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les enseignes doivent s'intégrer dans la partie supérieure (bandeau) de ladite devanture.

3 – PERCEMENTS

- ***Bâtiment existant***

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve :
- de ne pas nuire à l'équilibre de la façade,
- de présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes (plus hautes que larges).

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

- ***Bâtiment nouveau***

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

4 – COUVERTURES

- ***Bâtiment existant***

Les lucarnes existantes traditionnelles doivent être de préférence maintenues et restaurées.
Les lucarnes nouvelles peuvent être éventuellement autorisées dans les conditions suivantes :
- sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume,
- le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade,
- le nombre est limité à celui des travées des percements existants en façade,
- le type est à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux constructions de même type possédant des lucarnes.

- ***Bâtiment nouveau***

Volume :
Les toitures doivent être à deux versants égaux de pente supérieure à 36°, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.
Sont également autorisés les toits à 4 pentes (exemples des maisons bourgeoises).
Il ne peut être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture.
Les ouvertures dans les combles sont principalement constituées par des lucarnes. Ces dernières doivent s'harmoniser avec les conditions indiquées ci-dessus pour les bâtiments existants.
Les toitures mono pente sont autorisées selon la configuration du terrain et la topographie.

Matériaux :
Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie, ou en ardoise naturelle.
Sont interdits :
- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- les matériaux brillants en toiture terrasse

- ***Construction à usage d'activités viticoles ou vinicoles***

En plus des prescriptions et des matériaux décrits précédemment : tuiles plates et ardoises, les matériaux suivants sont autorisés, sans prescription de pente :
- Bacs aciers de teinte ardoise ou tuile.
- Les parties translucides en couverture ne doivent pas dépasser 10% de la surface de la couverture.

- ***Construction annexe***

Elles doivent être réalisées dans le respect des prescriptions précédentes.

5 – CLOTURES et PORTAILS

- ***Clôture existante***

Les clôtures anciennes constituées de murs de moellons enduits ou non sont de préférence conservées et restaurées.

- ***Clôture nouvelle***

Clôtures sur rue
Le long des voies, les nouvelles clôtures doivent être constituées soit :
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m, avec chaperon brique, tuile ou maçonné sans débord du mur proprement dit, à l'identique, qui doit assurer la continuité de l'alignement. Les murs sont réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.
- d'un muret bas surmonté ou non d'une grille en ferronnerie, lames ou lisses de bois ou de « PVC » dont le niveau supérieur est à une hauteur de 2.00 m à partir du sol. Le muret a une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente. Les murets doivent être réalisés soit en pierre traditionnellement utilisée dans la région, soit en matériaux enduits à la chaux de teinte identique aux bâtiments anciens existants, en évitant les couleurs criardes.

Les clôtures sur les voies publiques doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués en béton non recouverts ou plastique, pleins ou ajourés, les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques et les « PVC » blancs purs.

Clôtures mitoyennes
En limite séparative les clôtures suivantes sont autorisées :
- haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes) ou bois naturel.
- mur.
- des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.
- les grillages, dans la mesure ou leur utilité est justifiée, voire indispensable, sont galvanisés ou de couleur verte, leur absence ou leur remplacement par une haie végétale étant préférables.

Portails, portes et grilles

- ***Eléments existants***

Les portails, portes ou grilles anciennes existantes sont de préférence restaurés et entretenus, y compris les piles.

- ***Eléments nouveaux***

Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
Les portes ou portails nouveaux doivent reprendre l'un des types traditionnels existants en ferronnerie ou en bois, ou matériau d'aspect similaire.
Ils sont peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer à la clôture.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- il doit être aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements d'au moins 5 lots. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions ou aménagements de bâtiments devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries..., les places de stationnement doivent être calculées en fonction des besoins et des possibilités.

Pour les établissements d'enseignement, il est aménagé :
- écoles du 1er degré, 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif ;

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public :
- 1 aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Pour les exploitations viticoles, vinicoles et agricoles
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement VL pour deux emplois.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existants avant la date d'approbation du P.L.U. lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minime n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

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

1 - Dispositions générales :
Le plan de masse paysager doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des secteurs UAi :
- Les espaces libres de construction :
Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

Dans les secteurs UAi :
Seuls les enherbements, engazonnements et jardins potagers sont admis.

2 - Dispositions particulières :
Les secteurs de paysages figurant au plan de zonage sont à protéger et à mettre en valeur.
Ces plantations présentent une grande diversité du fait des différences de situation, d'écartement entre les arbres, de disposition, de variétés d'essences.
Ces plantations sont à conserver et à entretenir. En cas de renouvellement nécessaire, leur densité doit être maintenue ainsi que la diversité des essences.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB

La ZONE UB est la partie urbaine du territoire communal de BUE correspondant au secteur de l'Estérille, implanté au carrefour de la route départementale 955, reliant Bourges à Cosne-sur-Loire, et de la route départementale 85 qui traverse le centre bourg et Venoise en direction de Menetou-Ratel.
Les constructions sont implantées, principalement, en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les secteurs UBI correspondent à une bande de 5 mètres de large, implantée de part et d'autre de l'axe du Rû, afin de protéger toutes nouvelles constructions des risques d'inondations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachés,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

Dans les secteurs UBi :

- toutes nouvelles constructions ;
- toutes surélévation du terrain naturel ;
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant (ou susceptibles de gêner l'écoulement des eaux de crues) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières .
- toutes plantations, en dehors de l'enherbement, l'engazonnement et des jardins potagers.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

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

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de type artisanal, viticole ou vinicole, et dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique;
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les équipements publics et les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements collectifs et d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les extensions et l'aménagement d'installations classées à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à une activité professionnelle ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- le stationnement de caravanes isolées (1 à 5) à titre temporaire,
- les divers ouvrages et installations techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication,...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme secteurs de paysage à protéger, les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans les secteurs UBi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- la surélévation des constructions, légalement implantées antérieurement à la publication du présent P.L.U., à condition qu'elle ait pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants par la création, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, d'un niveau habitable en permanence aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation ;
- le changement de destination d'une construction existante en habitation à condition qu'il s'en suive la disposition d'un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation ;
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril :
  - la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, et dans la mesure où la nouvelle construction permet le libre écoulement des eaux par ouvrages appropriés, notamment dans leur dimensionnement (écoulement à ciel ouvert, busage ou dallot). Les logements doivent comporter un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessibles par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation ;
  - le stockage de produits dangereux ou polluants, à condition qu'il soit nécessaire aux activités autorisées dans la zone, doit être réalisé : soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés, (l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues), soit dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue, soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les

débouchés de tuyaux d'évents placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme secteurs de paysage à protéger, les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :
Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :
Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- Des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :
Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.
En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Desserte : toute aire de manœuvre liée aux exploitations viticoles et vinicoles doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette lié au Permis de Construire, sauf dans le cas d'impossibilité technique, soit sur un emplacement approprié situé à proximité.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés doivent être obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés doivent être obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

Tous les raccordements au réseau d'assainissement collectif doivent être réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fait le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif (arrêté du 6 mai 1996)

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement individuel et d'évacuation conformes aux prescriptions techniques édictées part l'arrêté en date du 6 mai 1996, ou vers des installations de relèvement individuel ou groupé.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau, et le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faut, en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

3 - Eaux pluviales

- en l'absence de réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées, soit vers le Rû, soit vers les fossés, soit vers les bassins déterminés selon le schéma hydraulique, soit par un système de drainage individuel ou en dernier cas vers les voies de circulation.

De plus, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- dans le cas d'un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

- dans tous les cas, l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

4 - Déchets ménagers

Il doit être prévu, pour les immeubles d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

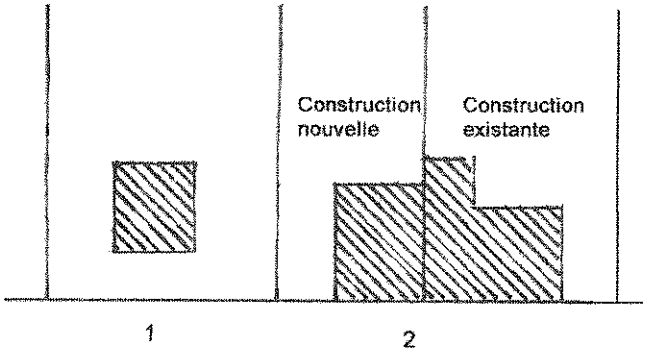
ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UB 4-2.

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

Implantation en retrait de l'alignement des voies

1. Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées en retrait, par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures, si le P.L.U. prévoit un élargissement ou une création de voie.
2. Toutefois, l'implantation à l'alignement est autorisée pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.



Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un minimum de 3 mètres depuis tout point de la construction ou en limites séparatives dans le cas ou la ou les constructions sur la ou les parcelles voisines sont également implantées en limites.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

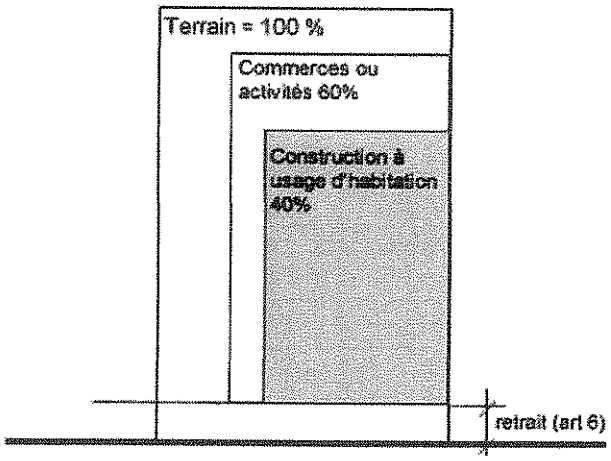
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation,
- le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 60 %, en cas de commerces ou d'activités,



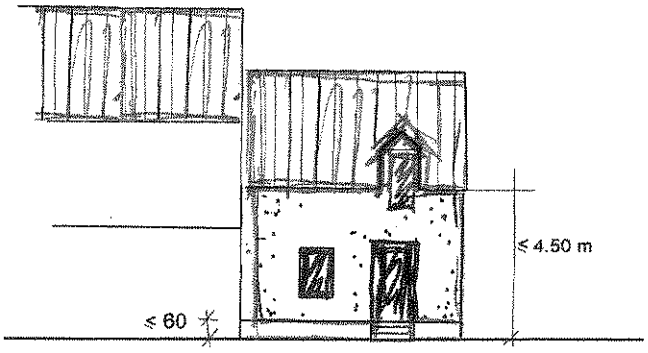
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 m au dessus du niveau du terrain naturel.

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :

- il n'est pas fixé de règles de hauteurs pour les constructions à usage viticole, vinicole ou agricole.
- 1.5 niveaux + comble pour les constructions à usage d'habitation



De plus la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants. Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UB 14.

Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

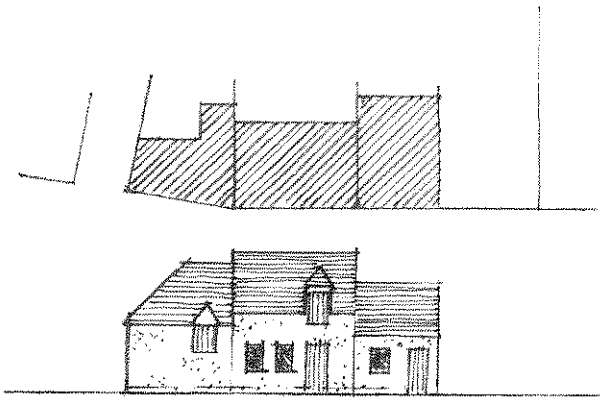
Dans les secteurs UBi, et afin de limiter les dégradations par les eaux, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, de dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, de réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence et/ou dispositifs de coupure sont à prescrire.

Dans l'ensemble de la zone UB:

1 – VOLUMES

- ***Bâtiment nouveau***

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux bâtiments voisins existants.
Les constructions doivent traduire le rythme du bâti ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.



Dans le cas d'un regroupement de parcelles ou de réalisations importantes présentant un long linéaire de façade (au-delà de 30.00 mètres), l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif, tant en lecture verticale, qu'horizontale.

2 – FACADES

- ***Bâtiment existant***

La majorité des façades est réalisée en moellons, laissant apparaître des éléments architecturés en pierre de taille ou briques.
Ces dispositions d'origine doivent être conservées ou restituées.
L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.
Sont interdits tous matériaux prévus pour être recouverts et qui seraient employés à nu .

- ***Construction nouvelle***

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- les verticales dominent dans le rythme des façades,
- les pleins prédominent sur les vides,
- les percements s'inscrivent soit dans un rectangle verticale soit dans un carré.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.
Les enduits sont de teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement ocré ou grisé.
Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

- ***Construction annexe***

Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade doit être traitée dans le même matériau et avec la même finition.
Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades doivent être traitées dans l'un des matériaux employés pour les constructions principales : pierre, brique ou enduit. Le bardage en bois est admis.

- ***Construction à usage d'activités viticoles ou vinicoles***

En plus des prescriptions précédentes, les matériaux suivants sont autorisés et doivent s'inscrire dans une mixité de mise en œuvre : bardage bois patiné, métallique, maçonnerie.

Sont interdits :
Les enduits plastiques et les enduits de ciment peints,
Toutes les imitations de matériaux ou matériaux précaires,
Tous matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.

3 – PERCEMENTS

- ***Bâtiment existant***

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve :

- de ne pas nuire à l'équilibre de la façade,
- de présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes (plus hautes que larges).

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

- ***Bâtiment nouveau***

Les percements doivent s'harmoniser par leurs proportions aux bâtiments voisins et aux constructions de type traditionnel.
La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

4 – COUVERTURES

- ***Bâtiment existant***

Les lucarnes existantes traditionnelles sont de préférence maintenues et restaurées.
Les lucarnes nouvelles peuvent être éventuellement autorisées dans les conditions suivantes :

- sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume,
- le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade,
- le nombre est limité à celui des travées des percements existants en façade,
- le type est à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux constructions de même type possédant des lucarnes.

- ***Bâtiment nouveau***

Volume :
Les toitures doivent être à deux versants égaux de pente supérieure à 36°, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.
Sont également autorisés les toits à 4 pentes (exemples des maisons bourgeoises).
Il ne peut être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture.
Les ouvertures dans les combles sont principalement constituées par des lucarnes. Ces dernières doivent s'harmoniser avec les conditions indiquées ci-dessus pour les bâtiments existants.
Les toitures mono pente peuvent être autorisées selon la configuration et la topographie du terrain.
Matériaux :
Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie, ou en ardoise naturelle.
Sont interdits :

- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- les matériaux brillants en toiture terrasse

- ***Construction annexe***

Elles doivent être réalisées dans le respect des prescriptions précédentes.

- ***Construction à usage d'activités viticoles ou vinicoles***

En plus des matériaux décrits précédemment : tuiles plates et ardoises, les matériaux suivants sont autorisés, sans prescription de pente :
- Bacs aciers de teinte ardoise ou tuile.
- Les parties translucides en couverture ne doivent pas dépasser 10% de la surface de la couverture.

5 – CLOTURES et PORTAILS

Clôtures

- ***Clôture existante***

Les clôtures anciennes constituées de murs de moellons enduits ou non sont de préférence conservées et restaurées.

- ***Clôture nouvelle***

Clôtures sur rue

Le long des voies, les nouvelles clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m, avec chaperon brique, tuile ou maçonné sans débord du mur proprement dit, à l'identique, qui doit assurer la continuité de l'alignement. Les murs sont réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.
- d'un muret bas surmonté ou non d'une grille en ferronnerie, lames ou lisses de bois ou de « PVC », dont le niveau supérieur est à une hauteur de 2.00 m à partir du sol. Le muret a une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente. Les murets doivent être réalisés soit en pierre traditionnellement utilisée dans la région, soit en matériaux enduits à la chaux de teinte identique aux bâtiments anciens existants, en évitant les couleurs criardes.

Les clôtures sur les voies publiques doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques, et les « PVC » blancs purs.

Clôtures mitoyennes

En limite séparative les clôtures suivantes sont autorisées :

- haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes) ou bois naturel.
- mur.
- des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.
- les grillages, dans la mesure ou leur utilité est justifiée, voire indispensable, sont galvanisés ou de couleur verte, leur absence ou leur remplacement par une haie végétale étant préférable.

Portails, portes et grilles

- ***Eléments existants***

Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront de préférence restaurés et entretenus, y compris les piles.

- ***Eléments nouveaux***

Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

Les portes ou portails nouveaux doivent reprendre l'un des types traditionnels existants en ferronnerie ou en bois.

Ils sont peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer à la clôture.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation :
. 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
. 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
. il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements de 5 lots et plus. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions ou aménagements de bâtiments devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries..., les places de stationnement doivent être calculées en fonction des besoins et des possibilités.

Pour les établissements d'enseignement, il doit être aménagé :
. écoles du 1er degré, 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif ;

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public :
1 aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Pour les exploitations viticoles, vinicoles et agricoles
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement VL pour deux emplois.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minime n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.
Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – Dispositions générales

Le plan de masse paysager doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBi :

- Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans les secteurs UBi:

Seuls les enherbements, engazonnements et jardins potagers sont admis.

2 – Dispositions particulières

Les secteurs de paysage figurant au plan de zonage sont à protéger et à mettre en valeur.
Ces plantations présentent une grande diversité du fait des différences de situation, d'écartement entre les arbres, de disposition, de variétés d'essences.
Ces plantations sont à conserver et à entretenir. En cas de renouvellement nécessaire, leur densité doit être maintenue ainsi que la diversité des essences.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0.50 et peut être porté à 0.80 pour favoriser la mixité (habitat/activités)

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

ZONE Uc

La ZONE Uc est la partie urbaine du territoire communal de BUE, destinée à accueillir des activités.

Il s'agit du site de l'ancienne gare de chemin de fer, qui est destiné à accueillir toute forme d'activités, et notamment des bâtiments à usage de services, de loisirs et d'équipements.
Le bâtiment de l'ancienne gare est à maintenir et à restaurer.
Ce secteur est situé au Sud du territoire communal, en limite avec la commune de Vinon.

Un secteur Uca est destiné à la construction d'une nouvelle station d'épuration et à la mise en place d'une plate-forme technique : assainissement, stockage/traitement/lavage, rejets agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Uc, les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont les suivantes :

- les équipements collectifs, entrepôts, bureaux, services, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux autorisés dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activités ;
- les aménagements conservatoires et extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.
- les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances.
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics,

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.

Dans le secteur Uca :

- tous les ouvrages à condition qu'ils soient liés à la construction, à l'extension, au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration,
- les zones de traitement, de stockage et les bassins à condition qu'ils soient liés à l'exploitation viticole et vinicole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :
Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- Des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :
Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Desserte : toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.
Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement collectif doivent être réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif (arrêté du 6 mai 1996)

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement individuel et d'évacuation conformes aux prescriptions techniques édictées part l'arrêté en date du 6 mai 1996, ou vers des installations de relèvement individuel ou groupé.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faut, en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

3 - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il doit être prévu, pour les immeubles d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Uc 4-2.

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :
Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments peuvent être édifiés en limite séparative dans la mesure où il n'en résulte aucune nuisance pour la parcelle riveraine. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.

Cas particuliers :
Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

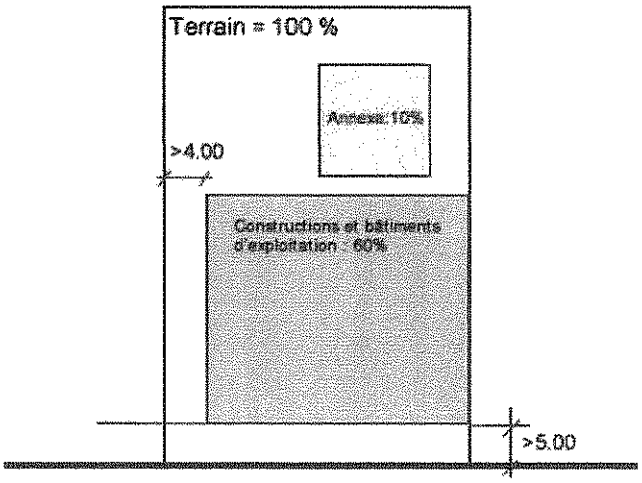
ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions et bâtiments d'exploitation ne doivent pas dépasser :
- 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions et bâtiments annexes ne doivent pas dépasser :
- 10 % de la superficie de l'unité foncière.



ARTICLE Uc 10 - HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 m au dessus du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit ;
- 1.5 niveaux + comble pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local, si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier.
Toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

1 – VOLUMES

- ***Bâtiment existant***

La structure et la volumétrie originelles de la construction sont à conserver.

2 – FACADES

- ***Bâtiment existant***

La majorité des façades est réalisée en moellons, laissant apparaître des éléments de modénature en pierre de taille ou briques.
Ces dispositions d'origine doivent être conservées ou restituées.
L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont interdits tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.

- ***Bâtiment nouveau***

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.
Sont interdits :

- toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc...
- les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits, sauf détails ponctuels d'architecture.
- La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

3 – PERCEMENTS

- ***Bâtiment existant***

Les baies d'origine, plus ou moins contemporaines de la construction du bâtiment sont à maintenir.
Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve :

- de ne pas nuire à l'équilibre de la façade,
- de présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes (plus hautes que larges).

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

4 – COUVERTURES

- ***Bâtiment existant***

Les lucarnes nouvelles peuvent être éventuellement autorisées dans les conditions suivantes :

- sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume,
- le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade,
- le nombre est limité à celui des travées des percements existants en façade,
- le type est à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux constructions de même type possédant des lucarnes.

- ***Bâtiment nouveau***

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibrociment non teintées...) sont interdits.

5 – CLOTURES et PORTAILS

En limite séparative et sur l'espace public, les clôtures suivantes sont autorisées :

- Les grillages, dans la mesure ou leur utilité est justifiée, voire indispensable, sont de couleur verte.

Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
Ils sont peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer dans une partie maçonnée de la clôture.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière :
- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement que de logements.

ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 – Dispositions générales

Le plan de masse paysager doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

- Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
Dans le secteur de la gare, les plantations doivent en priorité être concentrées en limite Nord des parcelles, le long de l'ancienne voie de chemin de fer.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UD

La ZONE UD est la partie urbaine du territoire communal de BUE correspondant aux constructions déjà existantes, à la date de mise en révision du Plan Local d'Urbanisme, et aux parcelles limitrophes ou à proximité de celles-ci, situées de part et d'autre de la route départementale 955, reliant Bourges à Cosne-sur-Loire, dans sa partie Sud Ouest.

Elle est destinée à l'accueil de constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités artisanales, commerciales, viticoles ou vinicoles ;

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UD, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

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

- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités artisanales, viticoles ou vinicoles ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées aux activités précédentes.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de type artisanal, viticole ou vinicole, et dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique;
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion à condition qu'ils ne soient pas destinés à être vendus en pièces détachés,
- les équipements publics et les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements collectifs et d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à une activité professionnelle ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication,...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone, ainsi que la construction d'annexe pour ces derniers,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :
Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :
Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- Des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :
Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.
En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Desserte : toute aire de manœuvre liée aux exploitations viticoles et vinicoles doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette lié au Permis de Construire, sauf dans le cas d'impossibilité technique, soit sur un emplacement approprié situé à proximité.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.
Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés doivent être obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés doivent être obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

Tous les raccordements au réseau d'assainissement collectif doivent être réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fait le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif (arrêté du 6 mai 1996)

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement individuel et d'évacuation conformes aux prescriptions techniques édictées part l'arrêté en date du 6 mai 1996, ou vers des installations de relèvement individuel ou groupé.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau, et le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faut, en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

3 - Eaux pluviales

- en l'absence de réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées, soit vers le Rû, soit vers les fossés, soit vers les bassins déterminés selon le schéma hydraulique, soit par un système de drainage individuel ou en dernier cas vers les voies de circulation.

De plus, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- dans le cas d'un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

- dans tous les cas, l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

4 - Déchets ménagers

Il doit être prévu, pour les immeubles d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UD 4-2.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation en retrait de l'alignement des voies

Toutes constructions nouvelles et clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées en retrait, avec un minimum de 18 mètres, par rapport à l'alignement de la voie à l'exception des clôtures et portails qui peuvent être implantés à l'alignement mais pour lesquels une zone de stationnement est aménagée entre la chaussée et la clôture afin d'éviter l'arrêt et le stationnement sur la chaussée

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments ou d'ouvrages anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un minimum de 3 mètres depuis tout point de la construction ou en limites séparatives dans le cas ou la ou les constructions sur la ou les parcelles voisines sont également implantées en limites.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

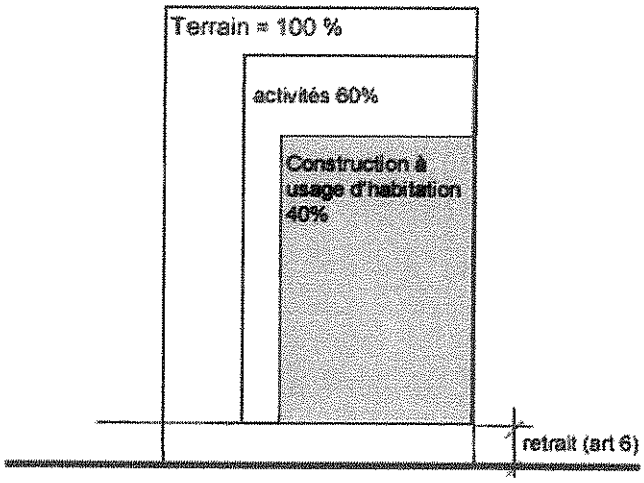
ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation,
- le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 60 %, en cas d'activités.



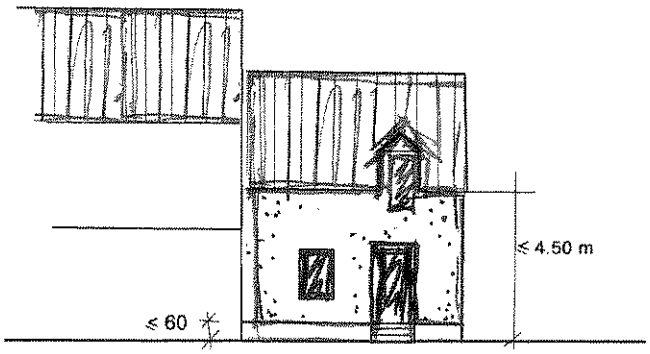
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 m au dessus du niveau du terrain naturel.

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :

- il n'est pas fixé de règles de hauteurs pour les constructions à usage viticole, vinicole ou artisanale.
- 1.5 niveaux + comble pour les constructions à usage d'habitation.



De plus la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants. Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de

travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UD 14.

Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
Toutefois, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

1 – VOLUMES

- ***Bâtiment nouveau***

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux bâtiments voisins existants.

2 – FACADES

- ***Bâtiment existant***

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.
Sont interdits tous matériaux prévus pour être recouverts et qui seraient employés à nu, à l'exception de la pierre apparente.

- ***Construction nouvelle***

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- les verticales dominent dans le rythme des façades,
- les pleins prédominent sur les vides,
- les percements s'inscrivent soit dans un rectangle verticale soit dans un carré.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène.
Les enduits sont de teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement ocré ou grisé.
Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

- ***Construction annexe***

Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade doit être traitée dans le même matériau et avec la même finition.
Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades doivent être traitées dans l'un des matériaux employés pour les constructions principales : pierre, brique ou enduit. Le bardage en bois est admis.

- ***Construction à usage d'activités viticoles, vinicoles, artisanales ou commerciales***

En plus des prescriptions précédentes, les matériaux suivants sont autorisés et doivent s'inscrire dans une mixité de mise en œuvre : bardage bois patiné, métallique, maçonnerie.

Sont interdits :
Les enduits plastiques et les enduits de ciment peints,
Toutes les imitations de matériaux ou matériaux précaires,

Tous matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.

3 – PERCEMENTS

- ***Bâtiment existant***

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve :

- de ne pas nuire à l'équilibre de la façade,
- de présenter des proportions en relation avec celles des baies anciennes (plus hautes que larges).

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

- ***Bâtiment nouveau***

Les percements doivent s'harmoniser par leurs proportions aux bâtiments voisins et aux constructions de type traditionnel.
La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

4 – COUVERTURES

- ***Bâtiment existant***

Les lucarnes nouvelles peuvent être éventuellement autorisées dans les conditions suivantes :

- sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume,
- le percement doit être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade,
- le nombre est limité à celui des travées des percements existants en façade,
- le type est à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux constructions de même type possédant des lucarnes.

- ***Bâtiment nouveau***

Volume :
Les toitures doivent être à deux versants égaux de pente supérieure à 36°, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.
Sont également autorisés les toits à 4 pentes (exemples des maisons bourgeoises).
Il ne peut être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture.
Les ouvertures dans les combles sont principalement constituées par des lucarnes. Ces dernières doivent s'harmoniser avec les conditions indiquées ci-dessus pour les bâtiments existants.
Les toitures mono pente peuvent être autorisées selon la configuration et la topographie du terrain.
Matériaux :
Les couvertures doivent être réalisées en tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie, ou en ardoise naturelle.
Sont interdits :

- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- les matériaux brillants en toiture terrasse

- ***Construction annexe***

Elles doivent être réalisées dans le respect des prescriptions précédentes.

- ***Construction à usage d'activités viticoles, vinicoles, artisanales ou commerciales***

En plus des matériaux décrits précédemment : tuiles plates et ardoises, les matériaux suivants sont autorisés, sans prescription de pente :
- Bacs aciers de teinte ardoise ou tuile.
- Les parties translucides en couverture ne doivent pas dépasser 10% de la surface de la couverture.

5 – CLOTURES et PORTAILS

Clôtures

- ***Clôture existante***

Les clôtures anciennes constituées de murs de moellons enduits ou non sont de préférence conservées et restaurées.

- ***Clôture nouvelle***

Clôtures sur rue

Le long des voies, les nouvelles clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m, avec chaperon brique, tuile ou maçonné sans débord du mur proprement dit, à l'identique, qui doit assurer la continuité de l'alignement. Les murs sont réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.
- d'un muret bas surmonté ou non d'une grille en ferronnerie, lames ou lisses de bois ou de « PVC », dont le niveau supérieur est à une hauteur de 2.00 m à partir du sol. Le muret a une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente. Les murets doivent être réalisés soit en pierre traditionnellement utilisée dans la région, soit en matériaux enduits à la chaux de teinte identique aux bâtiments anciens existants, en évitant les couleurs criardes.

Les clôtures sur les voies publiques doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques, et les « PVC » blancs purs.

Clôtures mitoyennes

En limite séparative les clôtures suivantes sont autorisées :

- haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes) ou bois naturel.
- mur.
- des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.
- les grillages, dans la mesure ou leur utilité est justifiée, voire indispensable, sont galvanisés ou de couleur verte, leur absence ou leur remplacement par une haie végétale étant préférable.

Portails, portes et grilles

Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

Les portes ou portails nouveaux doivent reprendre l'un des types traditionnels existants en ferronnerie ou en bois.

Ils sont peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).

Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer à la clôture.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation :
. 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,

Pour les constructions ou aménagements de bâtiments devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries..., les places de stationnement doivent être calculées en fonction des besoins et des possibilités.

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public :
1 aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Pour les exploitations viticoles, vinicoles et les bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales :
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement VL pour deux emplois.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.
Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le plan de masse paysager doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

- Les espaces libres de construction :
Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0.50 et peut être porté à 0.80 pour favoriser la mixité (habitat/activités)

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

TITRE 3

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone urbaine équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court terme sous forme d'opérations d'une certaine importance et favorisant la mixité.

Les zones 1AUB sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel ou groupé, la mixité entre les constructions, d'une part à usage d'habitat et d'autre part à usage d'activités (artisanales, viticoles ou vinicoles) ou de services est incitée. Dans ces secteurs un plan d'aménagement d'ensemble est nécessaire.
Il s'agit :

- de la zone naturelle des « Trois Pierres » située le long de la RD 85, à l'Ouest
- de la zone naturelle de la « Terre de la Prée », située au Sud Est du carrefour de l'Estérille.

Les zones 1AUD sont réservées pour une implantation prochaine d'activités viticoles, vinicoles, artisanales ou commerciales et d'habitat lié aux activités précédentes.
Il s'agit :

- de deux zones naturelles situées de part et d'autre de la RD 955, à l'entrée Sud Ouest du secteur urbanisé de la commune.

- Les secteurs 1AUi correspondent à une bande de 5 mètres de large, implantée de part et d'autre de l'axe du Rû, afin de protéger toutes nouvelles constructions des risques d'inondations.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

Dans les zones 1AUB et 1AUD :

- les constructions à usage industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- le camping et le caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,

de plus, dans la zone 1AUB :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ;

Dans les secteurs 1AUi :

- toutes nouvelles constructions ;
- toutes surélévations du terrain naturel ;
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne sont pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant (ou susceptibles de gêner l'écoulement des eaux de crues) ;
- toutes plantations, en dehors de l'engazonnement, et des jardins potagers.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUB :

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où un aménagement cohérent de la totalité du secteur de la zone concernée, ou d'un minimum de 1 hectare (voirie et réseaux divers, parcellaire, implantations et volumes, traitement paysager ...) est assuré, **toute opération doit être conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet.**

sont admises dans l'ensemble de la zone 1AUB, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations d'ensemble dont la vocation est mixte et peuvent comprendre des secteurs :
  - d'habitation,
  - d'activités artisanales, viticoles ou vinicoles,

  - de services,
  - de commerces.
- les constructions à usage d'équipement collectif ou d'infrastructure;
- les annexes à une construction existante, à condition que la superficie soit inférieure ou égale à 20 m² de S.H.O.B. par terrain.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient liées aux activités viticole ou vinicole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de type artisanal, viticole ou vinicole, et dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

Dans la zone 1AUD :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités artisanales, commerciales, viticoles ou vinicoles ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées aux activités précédentes.
- les équipements publics et les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements collectifs et d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à une activité professionnelle ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques à condition qu'ils soient liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication,...),

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- Des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Secteur 1AUB « La Terre de Prée » :
- Toute sortie directe sur la RD 955 est interdite, à l'exclusion des accès piétons.

Voirie :
Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas assurer la desserte principale (automobile privée) de plus de 50 logements.

Desserte :
Toute aire de manœuvre liée aux exploitations viticoles ou vinicoles doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :
Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.
Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

1 - Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement collectif doivent être réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif (arrêté du 6 mai 1996)

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement individuel et d'évacuation conformes aux prescriptions techniques édictées part l'arrêté en date du 6 mai 1996, ou vers des installations de relèvement individuel ou groupé.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau, et le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faut, en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

3 - Eaux pluviales

- en l'absence de réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées, soit vers les fossés, soit vers les voies de circulation, soit par un système de drainage individuel.

De plus, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- dans le cas d'un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
- dans tous les cas, l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

4 - Déchets ménagers

Il doit être prévu, pour les immeubles d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article 1AU 4-2.

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

Dans la zone 1AUB

- Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées en retrait, par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures, si le P.L.U. prévoit un élargissement ou une création de voie, à une distance au moins égale à 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes..
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements ou des ensembles de maisons de villes, de plus de 5 unités, et dans la mesure où ces opérations présentent un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain.

Dans la zone 1AUD :

Toutes constructions nouvelles et clôtures, y compris les portails, doivent être édifiées en retrait, avec un minimum de 18 mètres, par rapport à l'alignement de la voie, à l'exception des clotures et portails qui peuvent être implantés à l'alignement, mais pour lesquels une zone de stationnement est ménagée entre la chaussée et la clôture afin d'éviter l'arrêt et le stationnement sur la chaussée.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

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

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

- Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un minimum de 3 mètres depuis tout point de la construction ou en limites séparatives dans le cas ou la ou les constructions sur la ou les parcelles voisines sont également implantées en limites.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

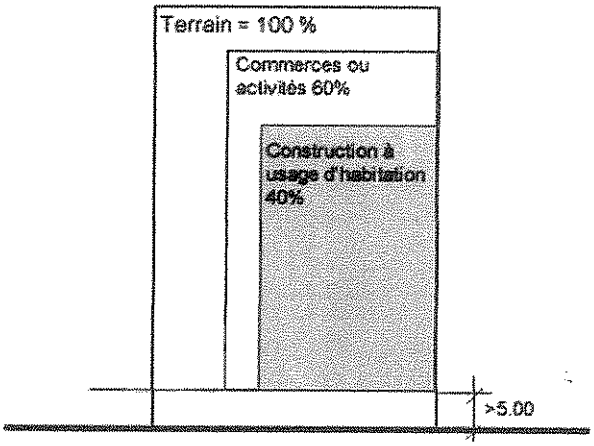
Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation,
- le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 60 %, en cas de commerces, services ou activités,



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

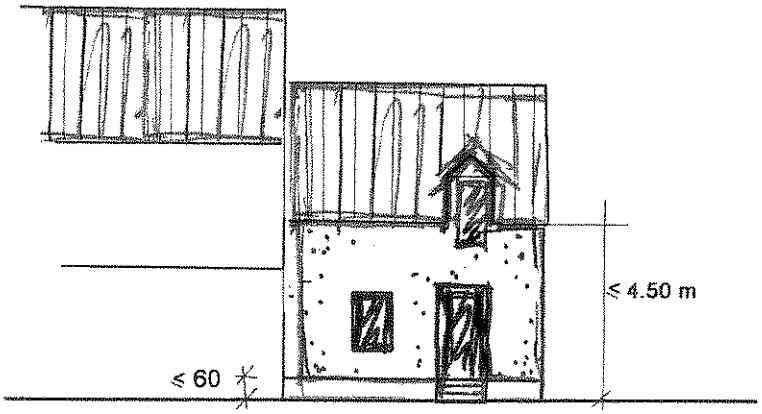
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.60 m au dessus du niveau du terrain naturel.

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faîtage ou aux acrotères des superstructures :

- 1.5 niveaux + comble pour les constructions à usage d'habitation,
- il n'est pas fixé de règles de hauteurs pour les autres constructions admises dans la zone.



Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.
Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

1 – VOLUMES

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux bâtiments voisins existants.

2 – FACADES

Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue ou sur jardin, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
Les enduits doivent être de teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement ocré ou grisé. Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

- ***Construction annexe***

Si la construction annexe est accolée à la construction principale, la façade est traitée dans le même matériau et avec la même finition.
Si la construction est indépendante de la construction principale, les façades sont traitées dans l'un des matériaux employés pour les constructions principales. Le bardage en bois est admis.

- ***Construction à usage d'activités artisanales, commerciales, viticoles ou vinicoles***

En plus des prescriptions précédentes, les matériaux suivants sont autorisés et doivent s'inscrire dans une mixité de mise en œuvre : bardage bois patiné, métallique, maçonnerie.
Sont interdits :
Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
Toutes les imitations de matériaux ou matériaux précaires,
Tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.
Toutes teintes vives ou criardes, et blanc pur.

3 – PERCEMENTS

Les percements doivent s'harmoniser par leurs proportions aux constructions de type traditionnel.
La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

4 – COUVERTURES

Volume :

Les toitures doivent être à deux versants égaux, ou plus, de pente supérieure à 36°, les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.
Il ne peut être construit plus d'un niveau d'ouverture dans la toiture.
Les ouvertures dans les combles sont principalement constituées par des lucarnes.

Matériaux :

Les couvertures sont réalisées en tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie, ou en ardoise naturelle, ou d'aspect similaire.

Sont interdits :

- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- les matériaux brillants en toiture terrasse.

- ***Construction annexe***

Elles sont réalisées avec des matériaux identiques à ceux utilisés pour les bâtiments principaux.

- ***Construction à usage d'activités artisanales, commerciales, viticoles ou vinicoles***

En plus des matériaux décrits précédemment : tuiles plates et ardoises, les matériaux suivants sont autorisés, sans prescription de pente :

- Bacs aciers de teinte ardoise naturelle ou tuile.
- Les parties translucides en couvertures ne doivent pas dépasser 5% de la surface de la couverture.

5 – CLOTURES et PORTAILS

Les clôtures sur les voies publiques doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
Sont interdits : les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques.

En limite séparative les clôtures suivantes sont autorisées :

1. haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques (galvanisés ou couleur verte) ou bois naturel.
2. mur.
3. les grillages, dans la mesure ou leur utilité est justifiée, voire indispensable, sont galvanisés ou de couleur verte, leur absence ou leur remplacement par une haie végétale étant préférable.
4. des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Portails, portes et grilles

Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
Les portes ou portails nouveaux doivent reprendre l'un des types traditionnels existants en ferronnerie ou en bois.
Ils sont peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer à la clôture.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD :

Le stationnement des véhicules des habitants, usagers ou visiteurs des constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction des possibilités d'accueil ou de la nature de l'occupation :

. 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
. 2 places de stationnement par habitation individuelle créé,

. il est aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements d'au moins 5 lots. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public :
1 aire pour cinq places d'accueil est nécessaire.

Pour les exploitations viticoles et/ou vinicoles et pour les constructions ou aménagements de bâtiments devant recevoir des activités artisanales ou commerciales, il doit être aménagé :
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement VL pour deux emplois.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le plan de masse paysager doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Dans l'ensemble des zones 1AUB et 1AUD, à l'exception des secteurs 1AUi :
- Les espaces libres de construction :
Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.
Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.
Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans les secteurs 1AU i :
Seuls les enherbements, engazonnements et jardins potagers sont admis.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'ensemble de la zone 1AU.

ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant à une zone non équipée qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole et viticole des terrains.

Les secteurs Aa correspondent aux parties de la zone A pouvant accueillir des constructions, celles-ci doivent être liées aux activités agricoles et viticoles de la zone.

Le secteur Ad correspond aux terrains situés à l'Ouest de Venoize, réservé à l'accueil d'entrepôts, liés aux activités autorisées dans la zone, et ne nécessitant pas la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La zone A peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites, à l'exception des installations, bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées :

- Les affouillements, à l'exclusion des carrières et de tout aménagement pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les aménagements conservatoires et les extensions mineures, à condition qu'ils ne dépassent pas 50% de la superficie existante, des constructions et installations existantes liées à l'exploitation viticole.
- Les « loges » de vignes de à condition qu'elles aient une surface au sol maximum de 6 m².

De plus, dans les secteurs Aa, sont autorisés :

- Toutes constructions liées à l'exploitation agricole, viticole et vinicole, à l'exclusion de toutes constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles, viticoles et vinicoles

De plus, dans le secteur Ad, sont autorisés :

- Les entrepôts à condition qu'ils ne nécessitent pas la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Cas particuliers :

- Les ouvrages d'intérêts public (château d'eau, relais hertzien, postes de transformation, etc.), à condition qu'ils soient nécessaire à la vie de la zone ou qu'ils ne trouvent pas leurs places en zone d'urbanisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- Des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;

- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.
Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :
Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Desserte : toute aire de manœuvre liée aux exploitations viticoles et vinicoles doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.
Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ad :

1 - Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En présence du réseau d'assainissement collectif

Tous les raccordements au réseau d'assainissement collectif sont réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fait le raccordement (dossier à déposer en mairie).

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement individuel et d'évacuation conformes aux prescriptions techniques édictées par l'arrêté du 6 mai 1996 ou vers des installations de relèvement individuel ou groupé.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les cours d'eau, et le réseau d'eaux pluviales quand il existe.
Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il faut, en règle générale, faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont.

3 - Eaux pluviales

- en l'absence de réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées, soit vers le Rû, soit vers les fossés, soit vers les bassins déterminés selon le schéma hydraulique ou en dernier cas vers les voies de circulation.
De plus, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- dans le cas d'un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.
- dans tous les cas, l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

ARTICLE A 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article A4-2.

Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

Dans les secteurs Aa et Ad :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

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

Dans les secteurs Aa et Ad :

Les bâtiments doivent être édifiés en retrait des limites séparatives. La distance est au minimum de 4 mètres.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes peuvent être admises.

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

Dans les secteurs Aa et Ad :

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doit répondre aux impératifs de sécurité et être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé d'emprise de construction maximum au sol.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR

Dans les secteurs Aa et Ad :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres à l'égout du toit.

Cas particuliers :

Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone A :

Les « loges » de vignes doivent être réalisées en matériaux traditionnels dans le respect des volumes et formes traditionnelles.

Dans les secteurs Aa et Ad :

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local, si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier.

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

1 – FACADES

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les matériaux suivants sont autorisés :

- Les enduits seront de teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement ocré ou grisé.
- Le bardage métallique de teinte « vert reseda »,
- Le bardage bois patiné.

Sont interdits :
- toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc...
- les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails ponctuels d'architecture.

La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture.

2 – COUVERTURES
Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibrociment non teintées...) sont interdits.
Les matériaux de couvertures suivants sont autorisés :
- la tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie, ou l'ardoise naturelle.
- le bac acier de teinte ardoise ou tuile.
- les parties translucides en couverture ne doivent pas dépasser 5% de la surface de la couverture.

Sont interdits :
- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- les matériaux brillants en toiture terrasse.

3 – CLOTURES et PORTAILS
Dans toute la zone A, les clôtures et portails sont interdits.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les exploitations viticoles, vinicoles et agricoles, il doit être prévu :
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement VL pour deux emplois.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Aa et Ad :
Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans l'ensemble de la zone A.

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux.
- Les affouillements, à condition qu'ils respectent l'état des parties classées en secteurs de paysages à protéger, et à l'exclusion des carrières et de tout aménagement pouvant contrarier le bon écoulement des eaux ;
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme secteurs de paysage à protéger, les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles de hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT ÉXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les secteurs de paysage figurant au plan de zonage sont à protéger et à mettre en valeur.
Ces plantations présentent une grande diversité du fait des différences de situation, d'écartement entre les arbres, de disposition, de variétés d'essences.
Ces plantations sont à conserver et à entretenir. En cas de renouvellement nécessaire, leur densité sera maintenue ainsi que la diversité des essences.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.