

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZO

Les parties modifiées sont en rouge et en gras dans le texte ci-dessous :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Uaa correspond au bourg et au village du Pont
- Uaai correspond au caractère inondable du village du Pont
- Uab correspond aux cœurs des villages anciens
- **Uac secteur de l'îlot des Sarments (marges de recul et règles de hauteur spécifiques)**
- Uabi correspond au caractère inondable du village des Loges

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
-

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes et de bateaux, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts et entassements de matériaux et déchets de toute nature.

Pour les secteurs inondables reportés sur les documents graphiques, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe3).

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

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.

Pour les secteurs inondables reportés sur les documents graphiques, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe3).

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- 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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4.00 m de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Une palette de retournement est obligatoire à partir de 3 lots desservis.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les conditions de desserte présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par le Conseil Général compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur minimale de la plateforme est de 4 m.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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.

c) Eaux résiduaires industrielles

- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.
-

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Réseau public d'assainissement réalisé Sans objet
- Réseau public d'assainissement non réalisé
En cas de réseau public d'assainissement non réalisé, la construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

Pour les zones Uaa, Uaai, Uab et Uabi

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, le nu des façades des constructions devra être implanté à l'alignement des voies publiques, ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Pour les zones Uac

Non règlementé

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- ✓ Aucune annexe ne sera autorisée dans les marges de recul.
- ✓ En bordure de la station d'épuration et des filtres à sable, les constructions nouvelles devront être édifiées au-delà d'une distance de 100 m à partir du périmètre des stations d'épuration.
- ✓ L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales peuvent être édifiées en contiguïté d'une limite séparative.
- Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, une marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00m.

Toutefois en cas d'extension, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Pour les annexes et dépendances ne dépassant pas 10 m² au plus, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Elle ne peut excéder :

- **en Uaa et en Uac : 9 mètres à l'égout de toiture, soit R+2+comble aménageable sur un seul niveau ;**
- en Uab : 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur maximale des constructions à usage viticole est limitée à 6 m à l'égout de toiture.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions traitées en toiture terrasse est limitée à 3.50 mètres sans toutefois dépasser la hauteur de l'égout de toit des bâtiments qu'elles jouxtent.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif et/ou général, est limitée à la hauteur de l'égout de toit des bâtiments qu'elles jouxtent

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS

ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2). Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'annexe 2 ne s'applique pas aux constructions à usage d'intérêt collectif et/ou général.
- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en tuile demi-ronde en usage dans la région, avec une faible pente (30° maximum). Toutefois, l'ardoise peut être autorisée en fonction de l'environnement immédiat existant ou de la nature de la construction existante.

Toutefois en dehors des secteurs soumis à protection architecturale et dans le cadre d'une architecture contemporaine, des toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise globale des constructions existantes ou à créer.

Dans les secteurs soumis à protection architecturale, les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions à usage d'intérêt collectif et /ou général dans la limite de 30 % de l'emprise globale des constructions existantes ou à créer.

L'utilisation de matériaux d'aspect et de qualité similaire à la tuile demi-ronde est autorisée pour la couverture des nouveaux bâtiments liés à l'activité viticole. La tuile demi-ronde sera utilisée pour toute réfection de toiture des bâtiments viticoles existants.

Des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures de bâtis spécifiques suivants :

- Vérandas,
- Serres,
- Abris de piscines,
- Abris de jardin de surface inférieure à 20m².

Clôtures :

- En opposition de l'article R-123-10-1 du code de l'urbanisme*, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul observée à l'article Ua6, doivent être constituées par :
 - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
- Les coffrets EDF et GDF seront intégrés au mur bahut.
- Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.80m.
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.

Pour les secteurs inondables reportés aux les documents graphiques, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe3).

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Annexes et dépendances :

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec les moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération, etc. ... sont interdites.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En opposition de l'article R-123-10-1 du code de l'urbanisme*, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1). Il est exigé pour les constructions, installations nouvelles et réhabilitations :

- 2 places de stationnement — hors le bâti par logement.
- En cas d'opération de plus de 2 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Pour les secteurs inondables reportés sur les documents graphiques, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (annexe3).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le



ID : 044-214401002-20250313-20250313001-DE