



Commune de :
BEAUMONT-SUR-VESLE

Règlement littéral

Transmission en sous-préfecture en annexe de
la délibération du 13/02/2020 approuvant
l'élaboration du PLU

Elaboration :

Projet arrêté le 27/06/2019

Approuvé le 13/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération du :

**Approuvant le projet de Plan Local
d'Urbanisme**

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

**Dossier d'approbation
du projet**

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONES URBAINES.....	7
1. ZONE UA.....	9
2. ZONE UB	19
ZONES A URBANISER	29
A. ZONE AUB	31
ZONES AGRICOLES.....	41
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	53
ANNEXES.....	59
A. DEFINITION/LEXIQUE	60

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Beaumont-sur-Vesle.

Article 2 : Division du territoire en zone

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Zone urbaine (U)

La zone urbaine comprend

- Une zone Ua correspondant au centre ancien du village, avec une densité architecturale plus élevée.
- Un secteur Ual correspondant aux espaces de sport.
- Un secteur Uaj correspondant aux espaces de jardins dans lesquels la constructibilité est limitée
- Une zone Ub correspondant aux extensions successives et aux espaces urbains moins denses

Zone à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser comprend

- Une zone AUb correspondant à la principale extension prévue par le présent PLU.

Zone agricole (A)

La zone agricole comprend

- Un secteur A correspondant aux espaces agricoles constructibles
- Un secteur Av correspondant aux espaces viticoles protégés en raison de la qualité paysagère des sites concernés
- Un secteur Ay accueillant une activité économique isolée au sein des espaces agricoles.

Zone naturelle (N)

La zone naturelle comprend :

- Une zone N correspondant aux espaces à préserver pour leur sensibilité environnementale et/ou leur qualité paysagère

Article 3 : Autres dispositions

Le PLU délimite également :

- Des éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement.
- Des Espaces Boisés Classés au titre du code de l'urbanisme, repéré sur les documents graphiques.

- Des secteurs à constructibilité limitée localisés en zones A et N, repérés sur les documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Dispositions diverses

1. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

2. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

ZONES URBAINES

1.ZONE UA

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone urbaine comprend un **sous-secteur Ual** correspondant aux espaces de sport.
La zone urbaine comprend un **sous-secteur Uaj** correspondant à des fonds de jardins.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Exploitation forestière	✓ Ua ✓ Ual ✓ Uaj		
Habitation	Logement	✓ Ual	✓ Uaj	✓ Ua
	Hébergement	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Restauration	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Commerce de gros	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua

	Hébergement hôtelier et touristique	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Cinéma	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Salles d'art et de spectacles	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Autres équipements recevant du public			✓ Ua
				✓ Ual
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ Ua ✓ Ual ✓ Uaj		
	Entrepôt	✓ Ua ✓ Ual ✓ Uaj		
	Bureau	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua
	Centre de congrès et d'exposition	✓ Ual ✓ Uaj		✓ Ua

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs.	• Le stationnement de caravanes • Les exhaussements et affouillements des sols

• Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières	
--	--

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Logements

- les constructions à condition qu'elles correspondent à une annexe d'un bâtiment existant.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve de respecter une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m, et 6m pour les annexes.
 2. En zone Uaj, la hauteur des annexes ne peut excéder 4m.
 3. En zone Ual, la hauteur est limitée à 9m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en respectant un recul minimum de 3 m. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

2. Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en respectant un recul minimum de 3 m. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
3. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Sans objet.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

1. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, ou ton ardoise).
2. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
3. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
5. Les murs doivent respecter les tons pastel.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,65 m (tous matériaux confondus), et 2,00m en limite séparative.
2. Les piliers et portails sont limités à 1, 80m,
3. Les haies végétales sont limitées à 1,80m de haut en limite sur rue et 2,00m de haut en limite séparative.
4. Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'une clôture existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Le nombre minimum de places de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
 - Une place minimum pour tous les autres types de destination
3. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
4. Dans le cadre d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou parcelles créés.
5. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des vélos.
6. En cas de constructions de bureaux, il faudra prévoir pour le stationnement vélo au minimum 1,5m² pour 100 m² de surface plancher créée.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit être raccordée au réseau collectif.
2. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

2.ZONE UB

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

 Au sein des espaces végétalisés à préserver identifiés par les documents graphiques, toute construction est interdite.

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières	• Le stationnement de caravanes • Les exhaussements et affouillements des sols

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Sans objet.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve de respecter une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
 - Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
3. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 m et 6m pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

2. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;

- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Sans objet.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

1. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, ou ton ardoise).
2. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
3. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
5. Les murs doivent respecter les tons pastel.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,65 m (tous matériaux confondus), et 2,00m en limite séparative.
2. Les piliers et portails sont limités à 1, 80m,
3. Les haies végétales sont limitées à 1,80m de haut en limite sur rue et 2,00m de haut en limite séparative.

4. Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'une clôture existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Au sein des espaces végétalisés à préserver identifiés par les documents graphiques, toute construction est interdite.
2. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Le nombre minimum de places de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
 - Une place minimum pour tous les autres types de destination
3. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
4. Dans le cadre d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou parcelles créés.
5. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des vélos.

6. En cas de constructions de bureaux, il faudra prévoir pour le stationnement vélo au minimum 1,5m² pour 100 m² de surface plancher créée.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....).

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit être raccordée au réseau collectif.
2. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

ZONES A URBANISER

A. ZONE AUB

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières	• Le stationnement de caravanes • Les exhaussements et affouillements des sols

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve de respecter une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
 - Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
3. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 m, soit maximum 1 étage (R+1 ou R+combles) et 6m pour les annexes.

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

2. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m, sauf pour les logements aidés où l'implantation en limite séparative est possible. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).

❖ **Forme :**

Sans objet.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

1. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, ou ton ardoise).
2. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

3. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
4. Les murs doivent respecter les tons pastel, non vifs. La couleur sera claire (de teinte beige/blanc-crème) pour les crépis ou peintures de façade.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,65 m (tous matériaux confondus), et 2,00m en limite séparative.
2. Les piliers et portails sont limités à 1,80m,
3. Les haies végétales sont limitées à 1,80m de haut en limite sur rue et en limite séparative ainsi qu'à 1,65m pour la limite côté route nationale.
4. Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'une clôture existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Le nombre minimum de places de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel, aménagées sur la parcelle sauf pour les logements aidés ;
 - Une place visiteur par logement minimum sur l'espace public.
3. Dans le cadre d'un hébergement touristique, une place minimum doit être disponible par chambre.
4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
5. Dans le cadre d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement visiteur par logement sur l'espace public.
6. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements (plus de 2) au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des vélos sur l'espace public.
7. En cas de constructions de bureaux, il faudra prévoir pour le stationnement vélo au minimum 1,5m² pour 100 m² de surface plancher créée.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Le principe de bouclage de la voirie en impasse doit être assuré. Les aires de retournement sont interdites.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas

perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit être raccordée au réseau collectif.
2. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.
2. Les eaux pluviales de la voirie et des espaces publics sont collectées par un système de gestion alternative de type noue plantée.
3. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

ZONES AGRICOLES

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone A comprend un **secteur spécifique (Av)** relatif aux espaces viticoles de la commune.

De plus, elle comprend un **secteur spécifique (Ay)** relatif à la présence d'un bâtiment d'activité économique.



La zone A comprend également des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-12 au sein desquels les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Av ✓ Ay		✓ A
	Exploitation forestière	✓ Av ✓ Ay		✓ A
Habitation	Logement	✓ Av ✓ Ay	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Av ✓ Ay		

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ A ✓ Av	✓ Ay	
	Restauration	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Commerce de gros	✓ A ✓ Av	✓ Ay	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Cinéma	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Av ✓ Ay	✓ A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Av ✓ Ay		

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Entrepôt	✓ A ✓ Av	✓ Ay	
	Bureau	✓ A ✓ Av ✓ Ay		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Av ✓ Ay		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
• Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières • Les habitations légères de loisirs • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs	• Les stationnements de caravanes • Les exhaussements et affouillements des sols

Article 2 : Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Logement

- En zone A, les constructions à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- De plus, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques (L151-12), les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'emprise au sol cumulée est limitée à 50 m² maximum et dans la limite de 2 extensions/annexes à partir de la date d'approbation du PLU.

Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, entrepôt

- Dans le secteur Ay, les constructions dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'emprise au sol cumulée est limitée à 80 m² maximum et dans la limite de 2 constructions nouvelles à partir de la date d'approbation du PLU. Les constructions devront être localisées à moins de 30m des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- En zone A, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas remettre en cause l'exploitation agricole.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve de respecter une des conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

1. La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 m pour les bâtiments agricoles
 - 9 m pour les habitations
 - 6m pour les annexes

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-12, la hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à celle de la construction principale existante. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres.

Dans le secteur Ay, la hauteur des constructions devra être inférieure ou égale à celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions à vocation agricole doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 15 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. L'implantation des constructions en limite séparative est libre.
3. Cependant, par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines et/ou à urbaniser et/ou dans un secteur identifié au titre de l'article L151-12, un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 15 m est imposé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Toitures et couvertures

❖ Forme :

1. Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir 2 pans minimum,
2. Cependant, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
3. Les toitures des bâtiments d'habitation doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) ainsi que pour les toits à un pan pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
4. Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ Matériaux et couleurs :

6. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes
7. Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

Généralités

8. Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.
9. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions de la zone.

Bâtiments agricoles

10. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
11. Les bardages bois devront être laissés « naturels »

Article 7. Caractéristiques des Clôtures :

1. Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception.
2. Les clôtures pleines autres que végétales sont interdites.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.
3. En accompagnement des bâtiments d'activités, les bosquets et les haies doivent être composés de plusieurs espèces végétales.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Rappel :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un prétraitement.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ N		
	Exploitation forestière	✓ N		
Habitation	Logement	✓ N		
	Hébergement	✓ N		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ N		
	Restauration	✓ N		
	Commerce de gros	✓ N		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N		
	Cinéma	✓ N		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ N		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N		
	Autres équipements recevant du public	✓ N		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ N		
	Entrepôt	✓ N		
	Bureau	✓ N		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Article 2. Conditions d'autorisation

Sans objet.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 5. Implantations des constructions

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Sans objet.

Article 7. Caractéristiques des Clôtures

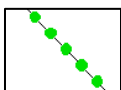
Sans objet.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23

Les éléments végétaux et paysagers à préserver sont identifiés sur les documents graphiques par les figurés suivants :



Une déclaration préalable est à déposer avant tout travaux non soumis à permis de construire. Les éléments végétaux identifiés ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (arbre pour arbre, arbuste pour arbuste, feuillu pour feuillu,...).

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

Sans objet.

Article 11. Voirie

Sans objet.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

Sans objet.

Article 13. Assainissement

Sans objet.

Article 14. Eaux pluviales

Sans objet.

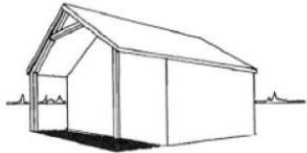
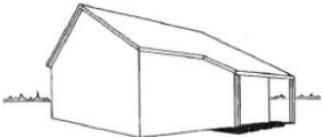
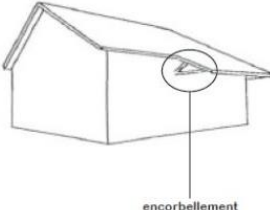
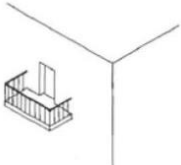
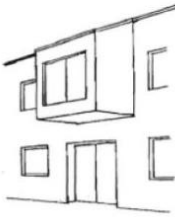
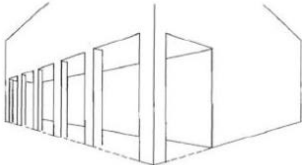
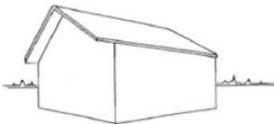
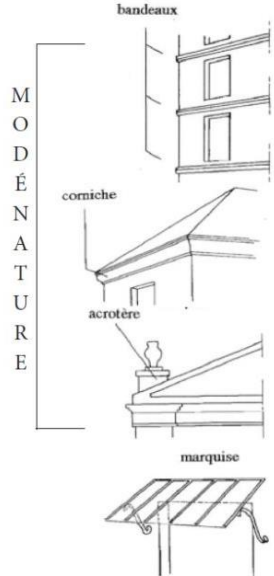
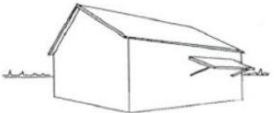
Article 15. Autres réseaux

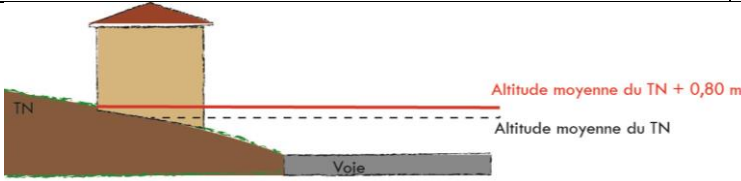
Sans objet.

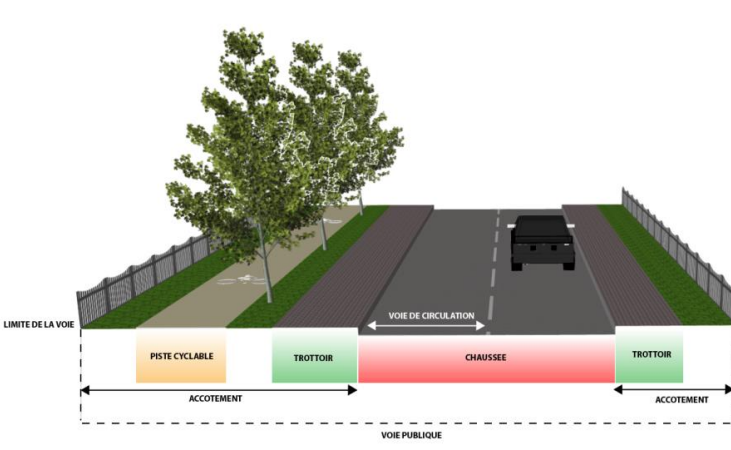
ANNEXES

A. DEFINITION/LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	Dimensions : 2,5 mètres de hauteur maximum
ACTIVITE FORESTIERE	activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc....	
ANNEXES	Bâtiment ou construction qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance,...).
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BATIMENT	Toute construction destinée à servir d'abri et/ou à isoler	
CHAUSSEE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (<u>R.420-1</u> du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol. Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas	

d'élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.		
Inclus dans l'emprise au sol		Exclus de l'emprise au sol
   encorbellement  ... les oriel  ... des immeubles comportant des arcades 		  bandeaux M O D È R N A T U R E corniche acrotère marquise 

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".	
LIMITE SEPARATIVE	ligne qui sépare deux unités foncières contiguës	
LIMITE DE LA VOIE :	a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement. b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.	
NIVEAU MOYEN DU SOL		
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
TERRAIN	unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.	
TOIT-TERRASSE	Comme leur nom l'indique, les toitures-terrasses sont des ouvrages d'allure sensiblement horizontale qui doivent satisfaire les fonctions de couverture (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Leur pente est inférieure à 8%.	
TROTTOIR	partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	

VOIE PUBLIQUE	 Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre. La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés	Cf. définitions : - chaussée - trottoir - voie de circulation
VOIE DE CIRCULATION	subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules	Cf. définitions : - chaussée

