VERZE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du conseil municipal le :

Modification simplifiée réalisée par le GIE HOLEA

www.holea.net

Cohésion sociale, territoriale et environnementale

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 18

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER X 25

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 32

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 41

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, le présent règlement prend en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1er janvier 2016.

Le présent règlement est établi conformément aux anciens articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VERZE du département de la SAONE-ET-LOIRE.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
   - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
   - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
   - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.

2. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

4. Les servitudes d'utilité publique.

5. Le plan de zonage d'assainissement collectif en vigueur depuis le 17 août 2004 : Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 35-III et au décret n°94-469 du 3 juin 1994, articles 2, 3 et 4 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, et en application de l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune de VERZE a délimité les zones de son territoire.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :
Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles :
Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent 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 : Champ d'application des articles 1 à 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R523-5 du Code du patrimoine).
- en application de l'article L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de

Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 – Dijon ; tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20) ;

- le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les 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 » (article 1) ; conformément à l'article 7 du même décret, « … les autorités compétente 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 elles ont connaissance ».
- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas 50 m².

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Pour rappel :

Tout raccordement de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Il convient de se reporter au document correspondant.

Définition des différents sous-secteurs de la zone U :

UA : centre ancien. Le sous-secteur UA correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et d'activités économiques.

UB : autres zones d'habitat. Le sous-secteur UB correspond à un habitat mixte, caractérisé par une structure traditionnelle. Ce sont les extensions pavillonnaires du Bourg ainsi que les hameaux.

Ui : zone inondable. Le sous-secteur Ui correspond à des zones inondables dans le Bourg.

UJ : zone de jardins. Le sous-secteur UJ correspond à des espaces de jardins ou de parcs.

UX : zone artisanale. Le sous-secteur UX correspond aux secteurs pouvant accueillir des activités artisanales.

Article 1 - U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux sous-secteurs UA et UB :

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.

Dispositions particulières au sous-secteur UJ :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

Dispositions particulières au sous-secteur Ui :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

Dispositions particulières au sous-secteur UX :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, d'industrie.

Article 2 - U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Toutes constructions ou installations autorisées devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières aux sous-secteurs UA et UB :

Sont autorisées les constructions et installations (nouvelles ou adaptation, réfection, extension, changement de destination) à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à la condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Dispositions particulières au sous-secteur Ui :

Sont uniquement autorisées :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- Les changements de destination,
- Les extensions mesurées des constructions existantes ;
- Les annexes aux constructions existantes à la condition qu'elles n'entravent pas l'écoulement des eaux et que leur implantation soit dans le sens de la pente (perpendiculaire aux courbes de niveaux).

Dispositions particulières au sous-secteur UJ :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à condition de n'être que des annexes dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² maximum par unité foncière à partir de la date d'opposabilité du PLU.

Dispositions particulières au sous-secteur UX :

Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'exploitation agricole et /ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Article 3 - U : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir (résistance, largeur…).

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 - U : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire selon une méthode définie par le SPANC.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Elles devront être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - U : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existantes ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- aux constructions principales au cas où la parcelle d'accueil aurait un accès sur la voie inférieur à 6 mètres, l'implantation pourra se faire au-delà de 5 mètres,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Disposition particulière au sous-secteur UA :

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 4 mètres.

Disposition particulière au sous-secteur UB :

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres hormis le long des routes départementales 434, 85 et 134 où la distance sera comprise entre 8 et 15 mètres.

Disposition particulière aux sous-secteurs Ui, UJ et UX :

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Ils devront être implantés au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 - U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - U : emprise au sol

Disposition particulière au sous-secteur UJ :

L'emprise au sol des constructions ou installations autorisées par le présent règlement est limitée à 50 m² par unité foncière.

Article 10 - U : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Disposition particulière au sous-secteur UA :

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au sous-secteur UB :

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au sous-secteur UJ :

La hauteur maximale est fixée à 3.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au sous-secteur UX :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions principales.
Néanmoins, cette hauteur est portée à 15 mètres hors tout pour les constructions à usage agricole.

Article 11 - U : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, des matériaux, des couleurs et des pentes de toitures existantes.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Toiture :

Toiture terrasse végétalisées

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Toiture terrasse non végétalisées

Les toitures terrasse non végétalisées pourront être autorisées sur 50% maximum de la surface de la toiture en fonction du parti architectural et de l'impact visuel dans le voisinage.

Autre type de toiture

Le volume principal de la toiture en dehors d'une éventuelle partie concernée par une toiture terrasse et/ou végétalisée doit être à deux pans.

Les ouvertures seront uniquement des châssis de toit.

Clôture :

Elles seront constituées soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 2 mètres de hauteur (dispositif à claire-voie de 50 cm au minimum de hauteur).
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Enduit :

Les enduits seront :

- blanc cassé,
- ou sable,

- ou beige,
- ou ocre clair,
- ou rosé.

Talus :

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont considérés comme des clôtures, doivent respecter les règles de hauteur fixées pour ces dernières.
La réalisation d'un mur de soutènement est laissée à la libre appréciation des pétitionnaires en fonction de la composition du terrain et de la déclivité de la pente rencontrée.

Article 12 - U : stationnement

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

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place de stationnement obligatoire.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 2 places de stationnement obligatoire dont une non-close.

Article 13 - U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Disposition particulière au sous-secteur UA :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Disposition particulière au sous-secteur UB, Ui et UX :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 - U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - U : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - U : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Pour rappel :

Tout raccordement de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone AU :

Il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine destinée à de l'habitat. Il s'agit d'une zone ou les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Il convient de se reporter au document correspondant.

Article 1 - AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage d'entrepôt et d'industrie.

Article 2 - AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions et installations (nouvelles ou adaptation, réfection, extension, changement de destination) à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à la condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

L'ouverture du secteur à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Article 3 - AU : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir (résistance, largeur…).

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 - AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire selon une méthode définie par le SPANC.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Elles devront être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - AU : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existantes ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres hormis le long des routes départementales 434, 85 et 134 où la distance sera comprise entre 8 et 15 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Ils devront être implantés au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 - AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - AU : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - AU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Article 11 - AU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, des matériaux, des couleurs et des pentes de toitures existantes.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Toiture :

Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées sur 50% maximum de la surface de la toiture selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage.

Le volume principal de la construction doit être à deux plans.

Les ouvertures seront uniquement des châssis de toit.

Clôture :

Elles seront constituées soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètres de hauteur, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 2 mètres de hauteur (dispositif à claire-voie de 50 cm au minimum de hauteur).
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Enduit :

Les enduits seront :

- blanc cassé,
- ou sable,
- ou beige,
- ou ocre clair,
- ou rosé.

Talus :

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont considérés comme des clôtures, doivent respecter les règles de hauteur fixées pour ces dernières.

La réalisation d'un mur de soutènement est laissée à la libre appréciation des pétitionnaires en fonction de la composition du terrain et de la déclivité de la pente rencontrée.

Article 12 - AU : stationnement

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

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place de stationnement obligatoire.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 2 places de stationnement obligatoire dont une non-close.

Article 13 - AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 - AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - AU : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - AU : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER X

Pour rappel :

Tout raccordement de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone AUx :

Il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine destinée aux activités. Il s'agit d'une zone ou les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Il convient de se reporter au document correspondant.

Article 1 - AUx : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage commercial, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, d'industrie.

Article 2 - AUx : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions et installations à usage artisanal, de bureaux, d'exploitation agricole et/ou forestière et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Sont autorisées les constructions à usage d'habitat à condition :

- d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage,
- D'être intégrées au volume principal de la construction projetée,
- De disposer d'une superficie inférieure à 30% de l'emprise de l'ensemble de la construction projetée.

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

L'ouverture du secteur à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Article 3 - AUx : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir (résistance, largeur…).

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 - AUx : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire selon une méthode définie par le SPANC.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Elles devront être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - AUx : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - AUx : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existantes ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat liées aux éventuels logements de fonction à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Article 7 – AUx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Ils devront être implantés au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 - AUx : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - AUx : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - AUx : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres hors tout.

Article 11 - AUx : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, des matériaux, des couleurs et des pentes de toitures existantes.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Toiture :

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Enduit :

Les enduits seront :

- blanc cassé,
- ou sable,
- ou beige,
- ou ocre clair,
- ou rosé.

Talus :

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont considérés comme des clôtures, doivent respecter les règles de hauteur fixées pour ces dernières.

La réalisation d'un mur de soutènement est laissée à la libre appréciation des pétitionnaires en fonction de la composition du terrain et de la déclivité de la pente rencontrée.

Article 12 - AUx : stationnement

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

Les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de l'activité.

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article 13 - AUx : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 - AUx : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - AUx : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - AUx : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Pour rappel :

Tout raccordement de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone A :

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.
Cette zone comprend un sous-secteur protégé « AP » où aucune construction n'est autorisée.
Cette zone comprend un sous-secteur de loisirs « AL » où la constructibilité est limitée, liée à de l'activité économique de loisirs.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Il convient de se reporter au document correspondant.

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdites tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Dispositions particulières au sous-secteur AP :

Sont interdites toutes constructions ou installations à usage agricole.

Dispositions particulières aux sous-secteur AL1 et AL2 :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

Article 2 - A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Les changements de destination des bâtiments agricoles à condition d'être identifiés dans le règlement graphique.

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées à condition d'être :
- dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- et liées et nécessaires au maintien de l'activité agricole en place,
- limitées par un logement par activité agricole.

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à usage d'habitat.

Sont autorisées les annexes à usage d'habitat à la double condition d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutes constructions ou installations autorisées devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :
- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières au sous-secteur AL1 :

Sont autorisés la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes.

Sont autorisées toutes constructions ou installations liées à l'activité d'auto-cross existante à la date d'opposabilité du PLU.

Dispositions particulières au sous-secteur AL2 :

Sont autorisés la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes.

Sont autorisées les extensions des bâtiments existants à condition d'être :
- Soit liées à l'activité de dancing existante à la date d'opposabilité du PLU,
- Soit liées à une activité d'hébergement hôtelier.

Ces extensions seront limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU.

La construction d'un logement de gardiennage par activité et limité à 70 m² de surface de plancher est autorisé à partir de la date d'opposabilité du PLU.

Article 3 - A : accès et voirie

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir (résistance, largeur…).

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 - A : desserte par les réseaux

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire selon une méthode définie par le SPANC.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Elles devront être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - A : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existantes ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Article 7 - A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Ils devront être implantés au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Article 8 - A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales à la zone A (hors sous-secteurs) :

Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 - A : emprise au sol

Dispositions générales à la zone A (hors sous-secteurs) :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Dispositions particulières au sous-secteur AL1 :

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 300 m² pour la totalité de la zone AL1.

Dispositions particulières au sous-secteur AL2 :

L'emprise au sol des extensions est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU.

L'emprise au sol du logement de gardiennage autorisé est limitée à 70 m² de surface de plancher.

Article 10 - A : hauteur des constructions

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur au faitage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes à usage d'habitat est fixée à 4 mètres hors tout.

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales et 3.50 mètres au faitage pour les annexes.

Dispositions particulières au sous-secteur AL2 :

Le logement de gardiennage autorisé par le présent règlement devra être limité à 6 mètres de hauteur hors-tout.

Article 11 - A : aspect extérieur

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, des matériaux, des couleurs et des pentes de toitures existantes.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitat :

Toiture :

Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées sur 30 % de la surface de la toiture selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage.

Les ouvertures seront uniquement des châssis de toit.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Enduit :

Les enduits seront :

- blanc cassé,

- ou sable,
- ou beige,
- ou ocre clair,
- ou rosé.

Talus :

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont considérés comme des clôtures, doivent respecter les règles de hauteur fixées pour ces dernières.

La réalisation d'un mur de soutènement est laissée à la libre appréciation des pétitionnaires en fonction de la composition du terrain et de la déclivité de la pente rencontrée.

Dispositions particulières aux constructions à usage agricole :

Toiture :

Les matériaux de couverture seront de couleur allant du rouge nuancé au brun.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Enduit :

Les enduits seront :
- blanc cassé,
- ou sable,
- ou beige,
- ou ocre clair,
- ou rosé.

Talus :

Un mur de soutènement devra être construit pour les talus de plus de 50cm.

Article 12 - A : stationnement

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

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

Article 13 - A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales à la zone A et aux sous-secteurs :

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 - A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - A : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - A : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET A SES SOUS-SECTEURS

Pour rappel :

Tout raccordement de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

La zone N comprend deux sous-secteurs : Nparc et Np.

Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

Article 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de son sous-secteur Nparc

Toute construction autorisée par le présent règlement, située dans une zone à risque identifiée par l'atlas des zones inondables de la côte viticole doit présenter une réhausse systématique du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Sont autorisés la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à usage d'habitat.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dispositions particulières au seul sous-secteur Np

Les constructions et installation considérées comme des équipements collectifs ou d'intérêt général à condition d'être en lien avec la téléphonie mobile (antenne relais notamment).

Article 3 - N : accès et voirie

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir (résistance, largeur…).

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire selon une méthode définie par le SPANC.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Elles devront être infiltrées prioritairement sur la parcelle d'accueil de la construction.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau.
Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau existantes ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Article 7 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 4 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 - N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - N : emprise au sol

Dispositions particulières au seul sous-secteur Np

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 25 m².

Article 10 - N : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de son sous-secteur Nparc

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Dispositions particulières au seul sous-secteur Np

La hauteur maximale est fixée à 40 mètres hors tout.

Article 11 - N : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de son sous-secteur Nparc

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes, des matériaux, des couleurs et des pentes de toitures existantes.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Toiture :

Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées sur 30 % de la surface de la toiture selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage.

Les ouvertures seront uniquement des châssis de toit.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Enduit :

Les enduits seront :

- blanc cassé,
- ou sable,
- ou beige,

- ou ocre clair,
- ou rosé.

Talus :

Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont considérés comme des clôtures, doivent respecter les règles de hauteur fixées pour ces dernières.

La réalisation d'un mur de soutènement est laissée à la libre appréciation des pétitionnaires en fonction de la composition du terrain et de la déclivité de la pente rencontrée.

Dispositions particulières au seul sous-secteur Np

Les clôtures devront être composées de végétaux locaux adaptés afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage.

Article 12 - N : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs

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

Article 13 - N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de son sous-secteur Nparc

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polyspécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Dispositions particulières au seul sous-secteur Np

Les surfaces non affectées à la construction, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être plantées, entretenues et rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - N : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N et de son sous-secteur Nparc

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

Dispositions particulières au seul sous-secteur Np

Non règlementé.

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

GROUPE TOPOS INGENIERIE