

QUENNE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document approuvé par délibération du Conseil Municipal, le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	6
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	24
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	28
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	30
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	37
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux 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 QUENNE du département de l'Yonne.

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. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. 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.

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

5. Les servitudes d'utilité publique.
6. 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 QUENNE a délimité les zones de son territoire. Dans la commune, le réseau d'assainissement est principalement collectif.

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.

- Zone Ua : centres anciens,
- Zone Ub : extensions pavillonnaires,
- Zone Ue : zone destinée aux équipements collectifs,
- Zone Ux : zone destinée aux activités.

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.

- Zone 1AUx : zone à urbaniser à destination des activités,
- Zone 2AU : zone à urbaniser dans le futur, destinée à l'habitat.

Les zones agricoles

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

- Zone A : zone agricole
- Zone Anc : zone agricole non constructible à protéger en raison de son caractère paysager.

Les zones naturelles

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

- Zone Nj : zone naturelle correspondant à des secteurs au sein de l'enveloppe urbaine destinés à l'activité de jardinage,
- Zone Nf : zone naturelle à vocation forestière,
- Zone Np : zone naturelle protégée.

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 :

- 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 régionale 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,
- La réglementation « anti-endommagement » (décret 2011-1241 du 5 octobre 2011) impose en domaine public, comme en domaine privé, de faire des Déclarations de Projet de Travaux (DT) puis des Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) pour tous les projets de travaux et d'aménagement.
- 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 40 m².

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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.

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 40 m².

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : centre ancien. La zone Ua correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt 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, de services et d'activités économiques.

Ub : extensions pavillonnaires. La zone Ub correspond aux extensions pavillonnaires récentes. Il s'agit d'une zone avec des constructions implantées dans leur ensemble en milieu de parcelles. Elles sont localisées globalement en périphérie des maisons anciennes.

Ue : équipements collectifs. La zone Ue correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif de la commune.

Ux : activités. La zone Ux correspond aux secteurs pouvant accueillir les activités économiques de la commune.

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

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 secteurs Ua, Ub :

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

Dispositions particulières au secteur Ue :

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

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, d'exploitation agricole et / ou forestière.

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

Dispositions générales :

Sont autorisées :

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub :

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

Disposition particulière au secteur Ue :

Non réglementé.

Dispositions particulières au secteur Ux :

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

Sont autorisées les constructions et installations à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

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 réglementaires 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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Réseaux secs

Les nouvelles voies devront être équipées en éclairage public.

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 et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

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 et des fossés existants 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,
- 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,
- aux rampes handicapés.

La marge de recul par rapport à la route départementale n°240 doit être de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Disposition particulière au secteur Ua :

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 comprise entre 0 et 6 mètres.

Disposition particulière au secteur Ub :

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 5 et 15 mètres. En cas de problème technique rencontré, cette distance pourra être réévaluée au-dessus de 15 mètres.

Disposition particulière aux secteurs Ue et Ux :

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 5 mètres.

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

Les constructions ou installations nouvelles 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.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

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 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

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

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

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales nouvelles autorisées par le présent règlement.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

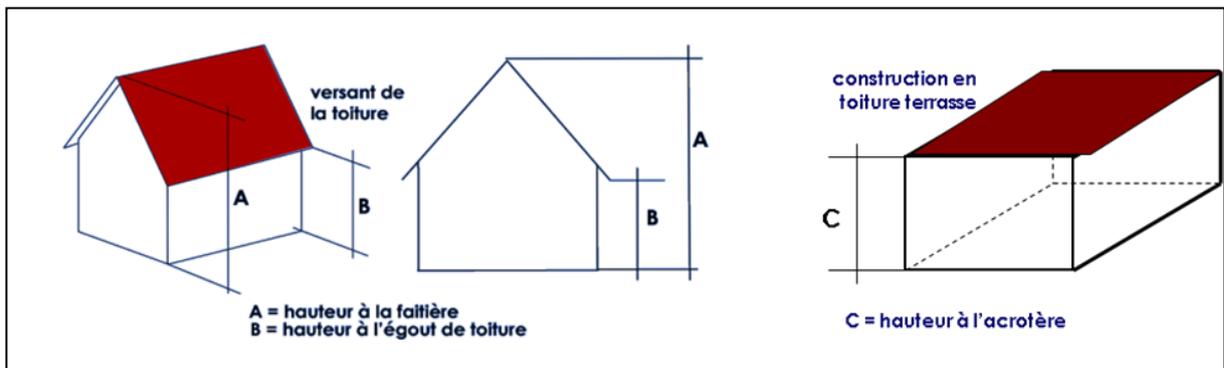
La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen de la zone constructible de la parcelle avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation 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, éoliennes, silos, rampes...) sont limités à 20 mètres.

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



Disposition particulière au secteur Ua :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage pour les constructions principales et à la moitié de la hauteur du bâtiment principal pour les annexes.

Dispositions particulières au secteur Ub :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage pour les constructions principales et à la moitié de la hauteur du bâtiment principal pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Ux :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faitage. Pour les ouvrages de faibles emprises cette hauteur pourra être supérieure.

Disposition particulière au secteur Ue :

Non réglementé.

Article 11 – U : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions générales :

Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

L'aspect des constructions à usage d'activités 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

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

Façade :

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Toiture :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

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

Les ouvertures pourront être des châssis de toit, des lucarnes ou des chiens assis.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans les toitures.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Article 12 – U : stationnement

Disposition générale :

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.

Disposition particulière au secteur Ua :

Il est exigé au minimum pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement dont une accessible depuis l'emprise publique. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Disposition particulière au secteur Ub :

Il est exigé au minimum pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, trois places de stationnement dont une accessible depuis l'emprise publique.

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

Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 50 % minimum de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

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.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites

séparatives ou de la limite d'emprise publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

Caractères de la zone 1AUx

De manière générale, la zone 1AUx est un espace destiné à être urbanisé. Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ce secteur est l'activité.

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 40 m².

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

Article 1 – 1AUx : 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.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et / ou forestière.

Article 2 – 1AUx : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Sont autorisées :

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées les constructions et installations à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et des équipements internes nécessaires à l'ensemble de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AUx : 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.

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 – 1AUx : 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 réglementaires 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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Réseaux secs

Les nouvelles voies devront être équipées en éclairage public.

Article 5 – 1AUx : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – 1AUx : 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 et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

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 et des fossés existants 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 rampes handicapés.

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 5 mètres.

La marge de recul par rapport à la route départementale n°240 doit être de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Article 7 – 1AUx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles 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.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

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

Article 8 – 1AUx : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – 1AUx : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AUx : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen de la zone constructible de la parcelle 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 à l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes, silos, rampes...) sont limités à 20 mètres.

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

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage. Pour les ouvrages de faibles emprises cette hauteur pourra être supérieure.

Article 11 – 1AUx : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'activités :

L'aspect des constructions à usage d'activités 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.

Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Article 12 – 1AUx : 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.

Artisanat, industrie et entrepôt : 1 pour 50 m²

Commerce bureau et hébergement hôtelier : 1 pour 25 m²

Article 13 – 1AUx : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AUx : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – 1AUx : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – 1AUx : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractères de la zone 2AU

La zone 2AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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 40 m².

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

Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites

Non règlementé.

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

Non règlementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 – 2AU : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – 2AU : 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 et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants 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 rampes handicapés.

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 comprise entre 5 et 15 mètres.

La marge de recul par rapport à la route départementale n°240 doit être de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage 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.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

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

Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 2AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – 2AU : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – 2AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – 2AU : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 – 2AU : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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.

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 40 m².

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone A :

A : zone agricole constructible : elles correspondent aux secteurs dédiés à l'activité agricole où sont autorisés les constructions à usage d'habitation liées au siège d'exploitation et les compléments à l'activité agricole.

Anc : zone agricole protégée en raison de son intérêt paysager, non constructible.

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

Article 1 – A : 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 sauf ceux prévus à l'article 2.
- 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.

Disposition particulière au secteur A :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Disposition particulière au secteur Anc :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'habitation.

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

Dispositions générales :

Sont autorisés :

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ainsi que les ouvrages et aménagements liés à l'activité autoroutière.

Les dépôts de terrassements des déblais liés aux travaux autoroutiers.

Dispositions particulières au secteur A :

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les constructions et installations nouvelles 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** nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités de diversification à condition d'avoir un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles liées à la vente ou à la fabrication de produit à condition de provenir principalement de l'exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol limitée.

Dispositions particulières au secteur Anc :

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées à condition d'être des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder 30 m² et 3 mètres de hauteur au faîtage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3 – A : 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.

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 réseauxEau 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 réglementaires en vigueur.

Assainissement :

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

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Réseaux secs

Les nouvelles voies devront être équipées en éclairage public.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – A : 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 et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés. 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 et des fossés existants 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 5 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.

La marge de recul par rapport à la route départementale n°240 doit être de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés à l'activité autoroutière peuvent s'implanter librement à condition de ne pas gêner l'existant.

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

Les constructions ou installations nouvelles à usage 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.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

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 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

Les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés à l'activité autoroutière peuvent s'implanter librement à condition de ne pas gêner l'existant.

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

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Aucune règle n'est imposée pour les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés à l'activité autoroutière.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen de la zone constructible de la parcelle 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 à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation 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, silos, rampes...) sont limités à 20 mètres hormis les éoliennes.

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

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 16 mètres.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation sera limitée au maximum à 10 mètres et 3,50 mètres pour les annexes.

Article 11 – A : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions générales :**Clôture :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités :

L'aspect des constructions à usage d'activités 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.
En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Façade :

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Toiture :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
Les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées sur la totalité de la toiture selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage.
Les ouvertures pourront être des châssis de toit, des lucarnes ou des chiens assis.
Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans les toitures.
Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Article 12 – A : 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.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Dispositions générales :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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 sauf contraintes techniques importantes.

Aucune règle n'est imposée pour les constructions, ouvrages, aménagements et installations liés à l'activité autoroutière.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 50 % minimum de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

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.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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.

Définition des différents sous-secteurs de la zone N :

Nj : zone naturelle de jardins.

Nf : zone naturelle forestière.

Np : zone naturelle protégée.

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 40 m².

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances.

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

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- 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.

Disposition particulière au secteur Nj :

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

Disposition particulière au secteur Nf :

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

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

Disposition particulière au secteur Np :

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 :

Sont autorisés :

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Dispositions particulières au secteur Nj :

Les constructions et installations à usage d'habitat à condition de n'être que des annexes.

Disposition particulière au secteur Nf :

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et/ou forestier à condition d'être liée uniquement à l'activité forestière.

L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU.

Les aires de jeux et de sports non motorisés à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

Les refuges liées au tourisme à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins.

Les constructions et installations à usage agricole à condition d'être uniquement des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder 20 m² et 3.5 mètres de hauteur hors tout.

Les constructions et installations à usage d'habitat à condition de n'être que des annexes et d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction à usage principale.

Les miradors sont autorisés à condition de ne pas dépasser 6 m².

Disposition particulière au secteur Np :

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : 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.

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

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 réglementaires 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.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

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

Réseaux secs

Les nouvelles voies devront être équipées en éclairage public.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – N : 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 et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

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 et des fossés existants 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 5 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.

La marge de recul par rapport à la route départementale n°240 doit être de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

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

Les constructions ou installations nouvelles à usage 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.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

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 3 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 réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen de la zone constructible de la parcelle avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout exceptées les éoliennes qui sont soumises à la règle générale.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation 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, silos, rampes...) sont limités à 20 mètres hormis les éoliennes.

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

La hauteur maximale est fixée à 3.50 mètres.

Article 11 – N : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 – N : 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.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Non règlementé.

Article 16 – N : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE