

ECHANNAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

PIECE N°3

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

A Echannay le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Echannay le :

Le Maire

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune d'Echannay**

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

- 1- Reste applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants de la partie législative du Code de l'Urbanisme : L.111-1-1, L.421-5, L.111-9, L.421-4, L.111-10, L111-7.
- 2- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visé aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme « après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication.

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier.

- 4- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du Code Rural doit être prise en considération.
- 5- Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les plans comportent aussi les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

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

1 - les **ZONES URBAINES** sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre U. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- le **secteur Ua** : zone d'habitat ancien et d'activités compatibles
- le **secteur Un** : zone d'habitat récent et d'activités compatibles

2 - les **ZONES A URBANISER**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement et comprennent :

La zone 1AU est un espace destiné à une urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles à court terme. Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non occupée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Elle comprend :

- un **secteur 1AUy** susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'activités.

3 - les **ZONES AGRICOLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre A. Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement et comprennent :

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comporte :

- un **secteur Aa** inconstructible pour des raisons paysagères

4 - les **ZONES NATURELLES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre N. Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement.

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend :

- Un secteur Nj à vocation de jardins.

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.5 et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. I

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L 123-1 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU. Conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le service RTE doit être contacté pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractères et vocation de la zone

La zone urbaine U est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur le bourg de la commune.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- le **secteur Ua** : zone d'habitat ancien et d'activités compatibles
- le **secteur Un** : zone d'habitat récent et d'activités compatibles

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel.
- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les exploitations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les extensions à vocation d'élevage.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile de plus de 2 mètres de hauteur.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les sous-sols non enterrés
- Les éoliennes

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

Section II ***Conditions de l'occupation du sol.***

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'extension des réseaux devra obligatoirement être enterrée.

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC (Service Public Assainissement Non Collectif) compétent.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

L'extension des réseaux sera enfouit ou dissimulé.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

En secteur Ua :

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté parallèlement aux voies publiques :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul maximum de 15 mètres mesurée par rapport aux voies publiques.

En secteur Un :

- les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite séparative
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres .
- La reconstruction après sinistre à l'identique avec maintien du recul existant est autorisée.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions est R+1+combles dans la limite de 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes R+Combles (garage, appentis, cabanon, piscine, véranda, abris de jardin, abris à bois) dans la limite de 5 mètres au faîtage.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sauf si la construction est incompatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une construction présentant une réelle création architecturale, est autorisée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

Façades :

Les couleurs criardes et blanches sont interdites.

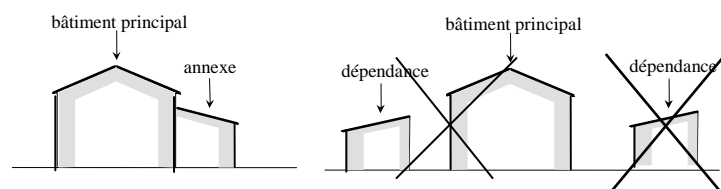
En secteur Ua :

Les fenêtres et percement de fenêtres doivent être plus hautes que larges sur les façades visibles depuis les voies publiques.

Forme des toitures:

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et les annexes de plus de 20 mètres² doivent comporter au minimum deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures ton ardoise sont interdites.

- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans et peuvent



présenter un pan si elles sont établies en limite séparative.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies.

- Les toitures doivent être couleur terre cuite

Matériaux et couleurs :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert, ocre)

- Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public

En secteur Ua

- Les enduits seront soit pleins, soit à pierre vue

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils comprennent des dispositions d'implantation techniques et esthétiques respectueuses du bâti ancien existant.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures donnant sur les limites séparatives est de 2 mètres.

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

⇒ Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON.

⇒ Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m² de SHON.

En secteur Ua :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement.

U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les peupliers sont interdits.

Section III
Possibilités maximales d'occupation du sol

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel d'Echannay, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de desserte et des réseaux. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur. Sur le territoire de la commune d'Echannay, elles concernent une zone **1AUy** à vocation principale d'activité économique et située au lieu-dit « La queue du Champeau » réservée aux activités artisanales.

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

Article 1AUy 1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations non liées à une activité économique

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement à l'habitat.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés
- Les habitations dans la mesure où elles sont liées à l'activité économique.

Section II

Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 1AUy 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- La desserte de cette zone devra s'effectuer par un accès unique sur la route départementale.
- Les caractéristiques des accès publique ou privé doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

VOIRIE

- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUy 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc...);

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AUy 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à partir du bord de l'emprise.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

1AUy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des adaptations mineures à ces dispositions peuvent être apportées en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol tenant à la forme des terrains.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

1AUy 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1AUy 9 EMPRISE AU SOL

Les terrains devront présenter au moins 20% de surface non imperméabilisée.

1AUy 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder R+1+C dans la limite de 10 mètres au faîtage.

Les mâts et pylônes ne dépasseront pas 5 mètres de haut.

Les installations liées à une exposition commerciale ne dépasseront pas 5 mètres de hauteur.

1AUy 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Toutefois, une construction présentant une réelle création architecturale, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Les éléments se rapportant aux activités économiques (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et des matériaux employés au caractère de l'environnement paysager.

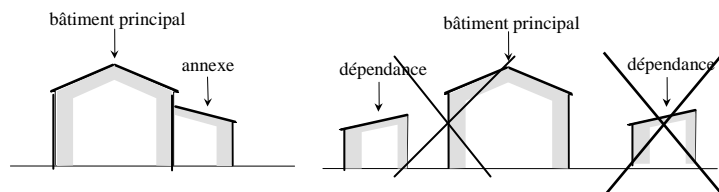
Forme des toitures:

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent comporter au minimum deux versants avec une pente d'au moins 35 à 45°.

- Les toitures des bâtiments artisanaux doivent présenter au minimum deux versants avec une pente d'au moins de 10°.

- Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.



La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert)
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.
- La toiture des bâtiments d'activités doit présenter une couleur différente que celle des façades.
- Les couleurs des toitures doivent se rapprocher des teintes tuilées.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les couleurs des façades doivent favoriser l'intégration du bâtiment dans son environnement

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0.50 m de la limite de parcelle.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Publicité

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

1AUy 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

⇒ Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m² de SHON. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

⇒ Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON, sans pour autant être inférieure à 2.

Les places de stationnement devront être composées de matériaux perméables.

1AUy 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Section III ***Possibilités maximales d'occupation du sol***

1AUy 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol. Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comprend :

- Un secteur Aa où la construction est interdite pour des raisons paysagères

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

Sur le secteur Aa :

- Toutes constructions ou installations sont interdites

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

En ce qui concerne les constructions :

- L'habitation si elle est nécessaire au logement de l'exploitant, ou du personnel lié à l'exploitation agricole.
- Les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des anciens corps de ferme identifiés en bâtiment d'habitation ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations.
- Les extensions limitées liées à la vente directe de produit issu de l'exploitation agricole.

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée ; cette voirie devra, par ailleurs, être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle (habitation lieu d'accueil du public) nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

4) Autres réseaux

L'extension des réseaux sera enfouit ou dissimulée.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies départementales.
Sur les voies communales et chemins ruraux, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas inférieure à 5 mètres.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles dans la limite de 10 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes (garage, appentis, cabanon, piscine, véranda, abris de jardin, abris à bois) autorisée liées à l'habitation est de 5 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricoles ne peut excéder 12 mètres au faitage du toit. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect.

Pour les lignes HTB, RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes des transports d'électricité HTB.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'extension des constructions existantes doit s'harmoniser avec la construction initiale.

Toitures

Sans objet

Matériaux et couleurs :

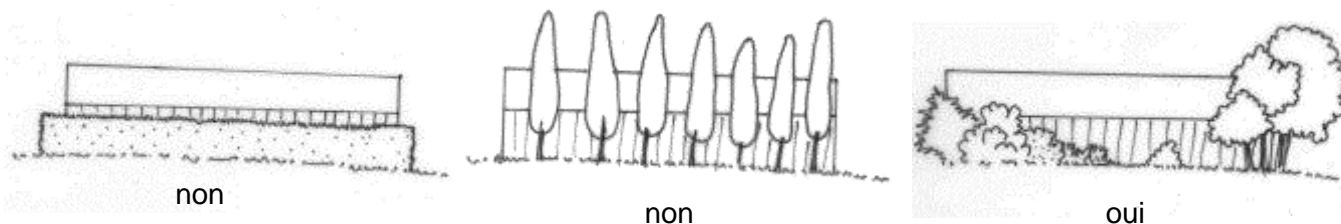
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.
- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.



Les haies identifiées au titre de l'article L 123-1°7 doivent être préservées en l'état.

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres
- Les haies d'essence résineuse sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend

- Un secteur Nj à vocation de jardins.

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

Les équipements et les travaux d'intérêts collectifs

La réfection, l'extension et le changement de destination de constructions existantes

En cas de sinistre, la reconstruction à l'existant est autorisée

En secteur Nj :

- La construction de garage, appentis, cabanon, piscine, véranda, abris de jardin, abris à bois, dans la limite de deux constructions par unité foncière,
- La construction de piscines et bâtiment d'entretien s'y référant dans la limite de 50m²

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement à l'ensemble des réseaux sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées ou gérées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En secteur Nj :

L'emprise totale des constructions ne dépassera pas 50m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nj :

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 5 mètres au faitage du toit.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Toutefois, une construction présentant une réelle création architecturale, est autorisée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

Façades :

Les couleurs criardes et blanches sont interdites.

Matériaux et couleurs :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert, ocre)

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel (hauteur, couleur...).

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

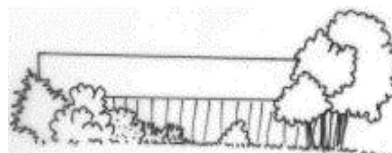
Toutes les constructions, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiquée sur les schémas suivants :



non



non



oui

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Si un arbre représente un risque pour des biens ou des personnes, il est possible de le supprimer.

Toutefois, des plantations compensatoires pourront être exigées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.