

Plan local d'urbanisme



Règlement
Partie rédactionnelle

Approuvé par le conseil municipal le 20 juin 2009

Commune de Panges



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU.....	5
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 - Division du territoire en zones.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Zone UA.....	9
Zone UB.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	16
Zone A.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	20
Zone N.....	21

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de la commune de PANGES.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

✓ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

✓ R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « 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 ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques (cf. Annexes).

- Par ailleurs, en applications de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie. 21000 DIJON ; tél. 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 des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations... » (art.1). Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- En outre, les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire seront autorisées, même si ces installations ne respectent pas le corps de la zone concernée.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés. Ces zones comportent différents secteurs pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

Zone UA : Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités tertiaires et artisanales.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Panges, ainsi que la diversité des fonctions.

La zone UA comporte un secteur UOA correspondant à la place de l'église, destinée à être urbanisée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone UB : Principalement affectée à l'artisanat, cette zone peut accueillir des constructions et des extensions liées à cette activité.

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. La zone A comprend un secteur Ap où toute construction est interdite.

LES ZONES NATURELLES

Zone N : Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend un secteur Nh correspondant à une zone d'habitat isolé.

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques de ce présent règlement. Les prescriptions spécifiques aux éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur figurent dans les articles 11 des zones concernées du présent règlement.

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités tertiaires et artisanales.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Panges, ainsi que la diversité des fonctions.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L.123-1-7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des éléments d'intérêt paysager est interdit.

Le secteur de la place de l'église, destinée à être urbanisée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement (pièce intégrée au PLU).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat :

- les activités industrielles,
- les constructions agricoles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les carrières.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services et d'artisanat et seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel aux normes.

- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la rétention des précipitations dans une citerne enterrée dont le volume, en rapport avec les surfaces imperméabilisées, ne pourra être inférieur à 3 m³. L'usage de cette eau de pluie devra respecter la législation en vigueur.

L'usage de cette eau de pluie collectée doit demeurer extérieur à l'habitation (arrosage, lavage de véhicule...) et ne peut être utilisée pour l'alimentation humaine.

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif s'il existe. Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc....

Electricité, téléphone et télédiffusion

La limitation à une seule antenne de radio ou de télévision pourra être imposée.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UA :

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques ou en retrait de 4 mètres maximum de cette emprise. Toutefois, l'implantation en prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite de l'emprise des voies,
- L'emprise au sol des constructions sera comprise dans une bande maximale de 30 mètres depuis la limite de l'emprise des voies.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

LIBRE

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions les unes par rapport aux autres doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 – Emprise au sol

NEANT

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1 (non compris les combles aménagés).

Article 11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une volumétrie simple (plan rectangulaire, des petits bâtiments annexes pouvant s'adosser en complément du corps principal), une unité d'aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments et de ceux environnant sans porter atteinte de part leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soient respectées.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans en bâtière sur le (ou les) corps principal(aux)
- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les appentis adossés au bâtiment principal.
- Les matériaux de toiture recommandés sont :
 - Les tuiles en terre cuite (du jaune rosé au brun en passant par le rouge orangé) de préférence plates petit moule
 - Les tuiles à emboîtement (14 au m²) de couleur rouge à brun
 - Les laves, vestiges des couvertures anciennes courantes.

- Sont interdites les toitures en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes si la toiture le permet (lucarne passante, à la capucine ou à fronton – cf *carnet de recommandations architecturales et paysagères*). Leur axe central devra être aligné avec celui d'une porte ou d'une fenêtre au niveau inférieur. La façade doit être en pierre ou en bois et positionnée au nu du mur.
- Les châssis de toit qui doivent rester peu nombreux, bien encastrés et de petite taille (plus hauts que larges, jusqu'à 78X98 cm)

Aspect extérieur et couleurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Clôtures

Le maintien des murets de pierres sèches indiqués au plan qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine est souhaitée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures nouvelles, dont la hauteur totale est limitée à 1,20 mètres, doivent être constituées :

- soit par un mur en pierre ou en parpaings enduits, dans le même style que la maison,
- soit par une clôture en bois,
- soit par un mur bahut dont le muret est surmonté d'une grille ou d'une clôture-bois
- soit par une haie arbustive.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégrées à ces dernières.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux, les commerces courants et les activités de service : 1 place par tranche de 50m² de plancher hors œuvre nette.

Article 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ZONE UB

Principalement affectée à l'artisanat, cette zone peut accueillir des constructions et des extensions liées à cette activité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de déchets,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les carrières.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

NEANT

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel aux normes.

- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc...

Electricité, téléphone et télédiffusion

La limitation à une seule antenne de radio ou de télévision pourra être imposée.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LIBRE

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

LIBRE

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions les unes par rapport aux autres doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 – Emprise au sol

NEANT

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.

Article 11 – Aspect Extérieur

Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une volumétrie simple, une unité d'aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités artisanales ne doivent pas porter atteinte de part leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu existant soient respectée.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en toiture) sont autorisés si elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans en bâtière sur le (ou les) corps principal (aux)
- La pente des toitures est fixée entre 35° et 45°
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les appentis adossés au bâtiment principal.
- Les matériaux de toiture recommandés sont :

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 m.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur en pierre ou en parpaings enduits,
- soit par une clôture en bois,
- soit par un mur bahut dont le muret est surmonté d'une grille ou d'une clôture-bois
- soit par une haie arbustive.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations,

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant impérativement les essences locales mentionnées en annexe.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones agricoles comprennent un secteur Ap où toute construction est interdite pour des raisons paysagères.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L.123-1-7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des éléments d'intérêt paysager est interdit.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises en zone A, à l'exclusion du secteur Ap :

- les constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre.

Rappel : les occupations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

- Les installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction ou installations doit évacuer ses eaux usées par un dispositif d'assainissement individuel.
 - La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par les installations individuelles mises en œuvre en l'absence d'un réseau d'assainissement, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.

- Eaux pluviales :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc....

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements en souterrain pourront être imposés.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation. Il pourra ne pas être tenu compte de cette règle pour les ouvrages publics.

- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée,
- Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés à l'alignement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

LIBRE

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions les unes par rapport aux autres doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 – Emprise au sol

NEANT

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser 8 m au faîtage. Au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'intégration paysagère.

Article 11 – Aspect Extérieur

Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des 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 ».

Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles s'adapteront au profil du terrain naturel.

L'aspect des constructions 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.

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel, les tôles prélaquées de couleur brune.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 m.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur en pierre ou en parpaings enduits,
- soit par une clôture en bois,
- soit par un mur bahut dont le muret est surmonté d'une grille ou d'une clôture-bois
- soit par une haie arbustive.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations,

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant impérativement les essences locales mentionnées en annexe.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONE N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent un secteur Nh correspondant à une zone d'habitat isolé.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L.123-1-7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des éléments d'intérêt paysager est interdit.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises à l'article 2.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
- les constructions, travaux et ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- En zone Nh, les extensions mesurées du bâti existant dans la limite de 20% de l'emprise au sol du dit bâtiment.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante
- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installations doit évacuer ses eaux usées par un dispositif d'assainissement individuel.
- La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par les installations individuelles mises en œuvre en l'absence d'un réseau d'assainissement, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
- En l'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux superficielles, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain, autant que possible

Article 5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

Les équipements techniques de faible emprise peuvent être implantés à l'alignement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

LIBRE

Article 8 – Implantation sur une même propriété

La distance séparant les constructions les unes par rapport aux autres doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 9 – Emprise au sol

NEANT

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Article 11 – Aspect Extérieur

Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des 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 ».

Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles s'adapteront au profil du terrain naturel.

L'aspect des constructions 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.

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel, les tôles prélaquées de couleur brune.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 m.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur en pierre ou en parpaings enduits,
- soit par une clôture en bois,
- soit par un mur bahut dont le muret est surmonté d'une grille ou d'une clôture-bois
- soit par une haie arbustive.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
- Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère naturel des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux, en utilisant impérativement les essences locales mentionnées en annexe.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

NEANT