

SAINT MARTIN DE LA MER

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	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	14
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	16
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	20
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	22
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28

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 SAINT MARTIN DE LA MER du département de Côte d'Or.

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.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones agricoles

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

Les zones naturelles

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

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés

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

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 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 cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas 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.

La constructibilité de certains secteurs de la zone U peut être réduite par les servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

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

U : Elle correspond aux secteurs à vocation d'habitat de la commune.

Ux : Elle 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 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 U :

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

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

Dispositions particulières au secteur Ux :

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

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

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

Dispositions générales :

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 U :

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.

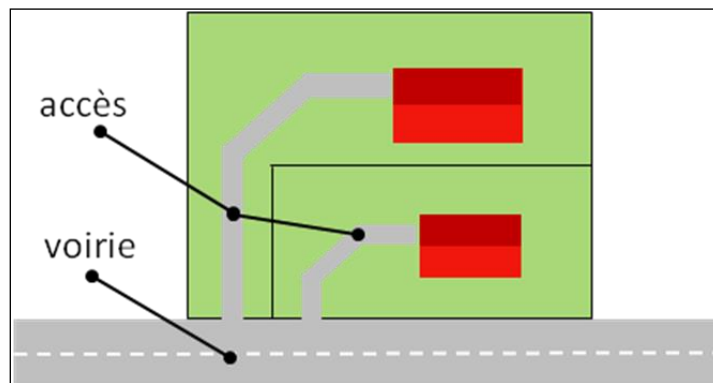
Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, d'industrie, d'exploitation agricole et /ou forestière, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité.

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 raccordable 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 :

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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

Réseaux secs

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

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

Dispositions générales :

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

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau 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 sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Disposition particulière au secteur U :

L'alignement doit être respecté s'il existe.

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 aux secteurs 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 3 mètres.

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

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 2 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 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

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 du terrain naturel d'assiette de la construction 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, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

Disposition particulière au secteur U :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Ux :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

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.

Tout projet devra être compatible avec le guide pour la construction et la rénovation « Habiter en Morvan », le guide « Couleurs en Morvan » pour les constructions à usage d'habitation et le guide « Couleurs en Morvan » pour les bâtiments agricoles, artisanaux et industriels.

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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés. La hauteur du rez de chaussée devra être de 0.6 mètres maximum au-dessus du niveau naturel du sol sur terrain plat.

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.

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

Façade :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les enduits devront être réalisés avec des tons faisant partie de la palette du guide couleurs en Morvan (annexé au présent document).

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

En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit sera plein ou en joint à pierre vue.

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.

S'il existe une pente, les toitures devront présenter 2 pans minimum entre 30 et 45° et être recouvertes de matériaux avec un aspect tuile ou ardoise. Un seul pan est autorisé s'il s'agit de la toiture d'un appentis accolé à la maison. Les toitures des annexes pourront présenter un ou deux pans, la couleur de la toiture sera à définir selon la dominante locale.

Les ouvertures pourront être des châssis de toit ou des lucarnes. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

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

Clôture :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,50 mètres.

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

Le choix des matériaux devra se faire en harmonie avec la construction principale.

Les essences seront choisies dans la liste annexée au règlement.

Article 12 – U : stationnement

Non réglementé

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

Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences seront choisies dans la liste annexée au règlement.

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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.

La constructibilité de certains secteurs de la zone A peut être réduite par les servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

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.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

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

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle située dans une zone humide repérée sur le plan de zonage est interdite.

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

Dispositions générales :

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.

Les constructions à usage agricole sont autorisées à condition d'être situées à proximité immédiate des voiries et des réseaux.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation principale sont autorisées à condition d'être :

- à proximité 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 exclusivement de l'exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol limitée.

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 réseaux

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

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.

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

Réseaux secs

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

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Non 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 3 mètres.

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

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

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

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

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 du terrain naturel d'assiette de la construction 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, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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 minimum à l'égout se toit devra être de 3 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 5 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.

Tout projet devra être compatible avec le guide pour la construction et la rénovation « Habiter en Morvan », le guide « Couleurs en Morvan » pour les constructions à usage d'habitation et le guide « Couleurs en Morvan » pour les bâtiments agricoles, artisanaux et industriels.

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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés. La hauteur du rez de chaussée devra être de 0.6 mètres maximum au-dessus du niveau naturel du sol sur terrain plat.

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.

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

Façade :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les enduits devront être réalisés avec des tons faisant partie de la palette du guide couleurs en Morvan (annexé au présent document).

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

En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit sera plein ou en joint à pierre vue.

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 toitures de devront être recouvertes de matériaux avec un aspect tuile ou ardoise. Elles devront présenter 2 pans minimum entre 30 et 45°, ou un seul pan s'il s'agit d'appentis accolés à la maison. Les toitures des annexes pourront présenter un ou deux pans, la couleur de la toiture sera à définir selon la dominante locale.

Les ouvertures pourront être des châssis de toit ou des lucarnes. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

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

Clôture :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,50 mètres.

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

Le choix des matériaux devra se faire en harmonie avec la construction principale.

Les essences seront choisies dans la liste annexée au règlement.

Article 12 – A : stationnement

Non réglementé.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences seront choisies dans la liste annexée au règlement.

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III : 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.

Nh : zone naturelle où se sont implantées quelques constructions à usage d'habitation.

NI : zone naturelle destinée aux activités de loisirs.

Nlac : zone naturelle autour du lac de Chambroux.

Nf : boisements.

La constructibilité de certains secteurs de la zone N peut être réduite par les servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables.

Il conviendra de se référer aux documents y afférant.

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 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 dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

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

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

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

Toute construction ou installation nouvelle située dans une zone humide repérée sur le plan de zonage est interdite.

Disposition particulière au secteur Nh :

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 principal.

Sont interdits tout exhaussement ou affouillement de sol dans une zone humide repérée sur le plan de zonage.

Disposition particulière au secteur NI :

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

Toutes constructions ou installations nouvelles situées dans une zone humide repérée sur le plan de zonage est interdite.

Disposition particulière au secteur Nlac :

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

Disposition particulière au secteur Nf :

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 :

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

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

Dispositions particulières au secteur N :

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 annexes sont autorisées à condition de se situer à moins de 30 mètres de la construction principale.

Dispositions particulières au secteur Nh :

L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU.

Les annexes sont autorisées à condition de créer une surface maximale de 60 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur NI :

Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce à condition d'être liées avec le caractère de la zone.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité.

Les habitations légères de loisirs sont autorisées.

Dispositions particulières au secteur Nlac :

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur Nf :

Les annexes forestières nécessaires à l'entretien de la forêt et à l'exploitation forestière sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas localisées dans une zone humide repérée sur le plan de zonage.

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 raccordable 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 :

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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

Réseaux secs

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

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

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 3 mètres.

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

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

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

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

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

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 – 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 bas du terrain naturel d'assiette de la construction 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...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

Dispositions particulières au secteur Nh :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes.

Dispositions particulières au secteur NI :

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes.

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.

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

Tout projet devra être compatible avec le guide pour la construction et la rénovation « Habiter en Morvan », le guide « Couleurs en Morvan » pour les constructions à usage d'habitation et le guide « Couleurs en Morvan » pour les bâtiments agricoles, artisanaux et industriels.

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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés. La hauteur du rez de chaussée devra être de 0.6 mètres maximum au-dessus du niveau naturel du sol sur terrain plat.

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.

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

Façade :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les enduits devront être réalisés avec des tons faisant partie de la palette du guide couleurs en Morvan (annexé au présent document).

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

En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit sera plein ou en joint à pierre vue.

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 toitures de devront être recouvertes de matériaux avec un aspect tuile ou ardoise. Elles devront présenter 2 pans minimum entre 30 et 45°, ou un seul pan s'il s'agit d'appentis accolés à la maison. Les toitures des annexes pourront présenter un ou deux pans, la couleur de la toiture sera à définir selon la dominante locale.

Les ouvertures pourront être des châssis de toit ou des lucarnes. Ces ouvertures doivent être plus hautes que larges.

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

Clôture :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1,50 mètres.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.
Le choix des matériaux devra se faire en harmonie avec la construction principale.
Les essences seront choisies dans la liste annexée au règlement.

Article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

Disposition particulière au secteur Nlac :

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction.

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

Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences seront choisies dans la liste annexée au règlement.

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 :

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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE