

Commune de TART-LE-HAUT

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

Règlement

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

19 AVR. 2017

Eust. C. Haut 
Le 10 avril 2017
Daniel Bauchet maire

 

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du P.L.U.

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

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone U

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone N

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TART-LE-HAUT.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • du Code de l'Urbanisme : | |
| L. 111-9 | R. 111-3-2 |
| L. 111-10 | R. 111-4 |
| L. 421-4 | R. 111-14-2 |
| R. 111-1 | R. 111-21 |
| R. 111-2 | |

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique existantes ou à créer,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial),
- à l'environnement,

• Aux lotissements déjà approuvés: Toutefois, deux cas peuvent se présenter :

- ① Dans les lotissements dont l'arrêté de création a plus de 10 ans à la date d'approbation de la révision du P.L.U., la réglementation est remplacée par le règlement de P.L.U.
- ② Dans les lotissements dont l'arrêté de création a moins de 10 ans à la date d'approbation de la révision du P.L.U., la réglementation sera remplacée au-delà de 10 ans par le règlement de P.L.U..

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- U : zone à vocation mixte compatible avec l'habitat recouvrant l'ensemble du tissu communal bâti.

Zones à urbaniser, dites zones « AU », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre des constructions dans la mesure où celles-ci s'intègrent dans un schéma d'ensemble :

- 1AU : zones d'urbanisation future dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, tel qu'il est défini dans le règlement.

Zones agricoles, dites zones « A ».

Zones naturelles et forestières, dites zones « N »

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Ces emplacements dépendent notamment des dispositions des articles L.123-1-8a), L.123-2, R.123-11-d), R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan local d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

Espaces Boisés Classés :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

M131

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée à l'habitation, aux équipements collectifs et aux « activités professionnelles ». Les activités compatibles avec l'habitation (commerces, services, artisanat, ...) sont autorisées.

Elle comporte :

- Un secteur Ua susceptible de contenir des vestiges archéologiques. *Il est rappelé qu'en vertu de la législation en vigueur (loi du 27 septembre 1941 et article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), toute découverte archéologique faite fortuitement doit être immédiatement, sous peine des sanctions prévues par la loi signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie, 39 rue Vannerie, 21000 DIJON, téléphone 03 80 72 53 99, et conservée en place jusqu'à l'arrivée de l'archéologue désigné par ce service.*
- Un secteur U regroupant :
 - Un secteur U existant,
 - Un secteur Ub, correspondant aux lotissements « La Vigne au Prieur » et Champ Notaire ».
 - Un secteur Uc, correspondant au lotissement «Le Clos de Tart».

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

ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles, ...),
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions à usage industriel (1) ou d'entrepôts commerciaux,
- le camping et le caravanning,
- les dépôts de matériaux,
- les carrières,
- les élevages à caractère commercial,
- les nouvelles constructions à usage agricole.

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

Sont admis :

- les activités professionnelles (type « profession libérale », « activités de services » ou « commerce de proximité »)
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone, sans être au-dessus de la cote NGF (2) relevé à l'alignement de la voie.

12/31

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R.111-5 du code de l'urbanisme).

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du code de l'urbanisme).

3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.
4. En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à partir de la voie existante.

ARTICLE U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. Assainissement :
 - Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
 - Eaux pluviales : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, si ce dernier existe.
3. Réseaux divers :
Les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...) doivent être enterrés.

13131

ARTICLE U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Article U.6 entièrement revu de la sorte :

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, cette réglementation ne s'applique que sur la voie principale. Sur les voies annexes, l'implantation n'est pas réglementée.
2. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques » liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...).

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lors de la détermination de la marge d'isolement définie ci-après, ne sont pas prises en compte les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.
2. Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative, pour les façades sans ouvertures ou à châssis fixes et opaques,
 - soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2 >$ ou $=$ à 3 m).
3. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques » liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...).
4. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, compté à partir du point le plus défavorable de la margelle.

ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments à usage d'habitation ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.
2. Dans le cas de niveaux enterrés, il conviendra de prendre toutes les dispositions pour évacuer les eaux.
3. Le niveau supérieur de la dalle du premier niveau habitable ne sera pas implanté au-dessus de la cote NGF (2) relevé à l'alignement de la voie.
La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 3 niveaux non compris les niveaux enterrés, (soit R + 2 [combles comprises]) pour les constructions à usage d'habitation
 - 8 m au faîtage pour les maisons individuelles,
 - 4 m au faîtage pour les annexes.
4. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités
 - 1.1 L'aspect extérieur des constructions et annexes à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - au site,
 - aux paysages naturels urbains.
 - 1.2 De même, les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

15131

2. Toitures

2.1 La couverture des bâtiments, exception faite pour les annexes inférieures à 40 m², sera réalisée soit :

au moyen de toitures à deux versants comprises entre 35° et 45°
soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles, comprise entre 35° et 45°
soit de toitures terrasses

2.2 Les matériaux de toiture recommandés sont :

les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
l'ardoise et ses imitations.

2.3 Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les annexes

2.4 Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. Matériaux et couleurs

3.1 La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

3.2 Est interdit : l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, etc...

3.3 Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades qui doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents (par exemple : bois, briques, pierres).

3.4 Le choix des coloris devra s'établir en respect du nuancier établi par le SDAP (Service départemental de l'architecture et du patrimoine).

4. Les clôtures

1. En bordure du domaine public :

- en barreaudage, claire-voie, grillage ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à barreaudage, claire-voie, grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

16131

2. En limite séparative :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques.
2. Lors de toute opération de construction, de création de plus de 60 m² de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il est imposé :
 - 2 places de stationnement par maison individuelle,
 - 1,5 places par logement compris dans un immeuble d'habitation collectif,
 - 3 places de stationnement pour les activités professionnelles (type « profession libérale », « activités de services » ou « commerce de proximité »).

ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les programmes d'aménagement, les lotissements, devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

(1) Industriel (définition Insee

(2)) : relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(3) Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français. Les repères altimétriques permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future immédiate soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'aménagement de cette zone devra se faire en respectant les grands principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et des réseaux prévus aux orientations d'aménagement de la zone concernée et de ne pas enclaver une partie de la dite zone.

L'ensemble des équipements devront être dimensionnés au regard de l'ensemble de la zone.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles, ...),
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- le camping et le caravanning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les élevages à caractère commercial.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les constructions à usage agricole.

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

Sont admis :

- les activités professionnelles (type "profession libérale", "activités de services" ou "commerce de proximité") sous réserve de ne pas entraîner de nuisances particulières en terme de bruit, d'odeurs, ou de trafic automobile avec l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- les constructions annexes isolées (type abris de jardin), seulement si la surface au sol n'excède pas 6 m² avec une hauteur inférieure à 3,20m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2- L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- 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 la protection civile.

L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.

3- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est recommandé.

3- Réseaux divers :

Les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'alignement d'au moins 4 mètres.

2- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Lors de la détermination de la marge d'isolement définie ci-après, ne sont pas prises en compte les saillies inférieures ou égales à 1,20m par rapport au mur de façade, les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.

2- Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 4 mètres, ce minimum étant ramené à 3 mètres pour les pignons aveugles.

Les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes isolées de moins de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m ne sont pas concernées par ces règles.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que :

- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites,
- la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments soit au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

1- Définition du coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

2- Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,20.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2- Dans le cas de niveaux enterrés, il conviendra de prendre toutes les dispositions pour évacuer les eaux.

3- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- deux niveaux, non compris les combles aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles,
- Les constructions annexes isolées auront une hauteur totale maximum de 3,20m et une surface maximum de 6m².

4- L'implantation altimétrique de la construction devra s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau supérieur de la dalle du rez de chaussée devra être situé au niveau du terrain naturel.

La cote altimétrique du terrain naturel à prendre en compte correspond au point le plus élevé situé sur la façade principale de la construction à édifier.

5- Exceptions :

- les constructions à usage d'équipement collectif public sont exemptés de la règle de hauteur.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Idem article U 11.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Idem article U 12.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

2- Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire, notamment pour les bâtiments ayant un impact visuel important compte tenu de leur volumétrie (bâtiments agricoles par exemple), doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée à l'exploitation agricole de culture ou d'élevage.

Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des terres agricoles.

Ainsi, la constructibilité en zone A est fortement limitée.

Elle comporte toutefois :

- Un secteur Ac dans lequel sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- En zone A, excepté le secteur Ac

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

2- En secteur Ac

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites excepté celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

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

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- Les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2- L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- 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 la protection civile.

L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.

ARTICLE A 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront recueillies, traitées si nécessaire, et infiltrées autant que possible sur leur fond propre.

3- Réseaux divers :

Les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone) doivent être si possible enterrés.

ARTICLE A 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

La marge de recul est portée à 30 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés indiqués au plan.

Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE A 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres.

La marge de recul est portée à 30 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés indiqués au plan.

Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour :

- les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).
 - les extensions de constructions existantes dans le prolongement de ces dernières.
-

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

A moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder deux niveaux, (Rez-de-chaussée + Combles aménageables), non compris les sous-sols enterrés.

2- L'implantation altimétrique de la construction devra s'adapter à la topographie du terrain.

3- Pour les autres constructions, la hauteur absolue ne devra pas excéder 12 mètres.
La hauteur absolue est comptée du sol naturel (point le plus haut au droit du polygone d'implantation) jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise (cheminée, ventilation, antenne, paratonnerre, capteur solaire, ...).

4- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux édifices monumentaux tels que réservoirs et châteaux d'eau.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Généralités :

L'aspect extérieur des constructions et installations à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte:

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

2- Toitures :

2.1- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.
La pente des toitures, hors bâtiments agricoles, sera comprise entre 35° et 45°.

2.2- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les adjonctions réduites à des bâtiments principaux.

2.3- Excepté pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture recommandés sont:

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- l'ardoise et ses imitations.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge ou vert.

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

3- Matériaux et couleurs :

3.1- La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

3.2 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, etc ...

3.3- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

3.4- Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.5- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les enduits extérieurs seront d'un ton soutenu fait du sable local, y compris les soubassements, jusqu'au sol.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique.
- Le blanc.

4- Clôtures :

4.1- Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleurs criardes interdites).

4.2- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

4.3- Les clôtures seront constituées d'un grillage vert doublé ou non d'une haie vive avec éventuellement un mur bahut (enduit coté voie publique obligatoire) n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire, notamment pour les bâtiments ayant un impact visuel important compte tenu de leur volumétrie (bâtiments agricoles par exemple), doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation compte tenu notamment de la qualité des paysages et des espaces boisés.

Cette zone comprend quatre secteurs spécifiques :

- le secteur Nc où l'exploitation du sous-sol est admise,
- le secteur Ne où des déchets inertes peuvent être enfouis,
- le secteur Ni correspond à la lagune existante et à son extension,
- le secteur Nlo autorise la reconversion du site en base de loisirs « aquatique »,
- le secteur Ns correspond aux installations sportives communales.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant :

- Les abris de chasse,
- Les carrières ainsi que les installations nécessaires à leurs exploitation en zone Nc,
- Les installations et équipements sportifs couverts et découverts en zone Ns,
- Les équipements liés aux activités de bases de loisirs « aquatique » en zone Nlo, et notamment les installations sanitaires conformément à la législation en vigueur,
- L'enfouissement de déchets inertes en zone Ne,
- Les installations de lagunage et de traitement des eaux usées en zone Ni.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- 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 la protection civile.

ARTICLE N 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront recueillies, traitées si nécessaire, et infiltrées autant que possible sur leurs fonds propres.

3- Réseaux divers :

Les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone) doivent être si possible enterrés.

ARTICLE N 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

En zones Ns et Nlo :

A moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N 9 –EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- L'aspect extérieur des constructions et installations à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte:

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

3- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs 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.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

En zones Ns et Nlo :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publics.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Les espaces libres de toute constructions ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérées :

2- Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

3- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.