

Perroqney les Fontaines

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
Glossaire	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	14
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	21
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	29

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PERROGNEY-LES-FONTAINES

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres 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.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires des zones.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II 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 utilisation 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.

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. »

Rappels :

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole et des clôtures liées à l'activité autoroutière, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, en dehors des emprises du domaine public autoroutier concédé, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Glossaire

Annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction, non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. ;
- une construction non contiguë à une construction principale ;
- une construction inférieure à 40 m² d'emprise au sol.

Terrain naturel :

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement ;

Unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante ;

Mesure des distances par rapport aux emprises publiques :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche (saillies non comprises) de la dite voie.

Les distances sont applicables de la même manière en cas de permis groupé.

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 (saillies non comprises) des berges des cours d'eau et des fossés.

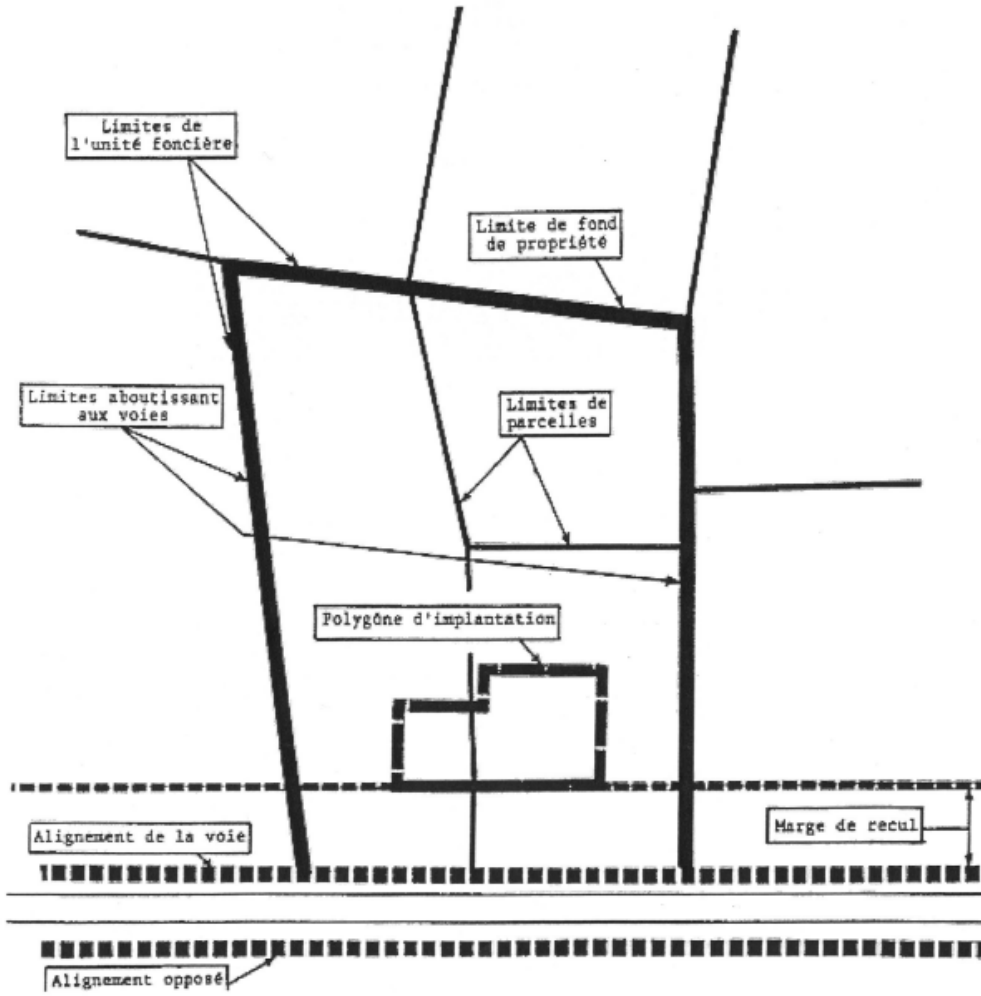
Services publics ou d'intérêt collectif :

Les services publics ou d'intérêt collectif correspondent à un réel besoin des populations, étroitement lié aux circonstances locales. L'autoroute A31 et les installations liées à son fonctionnement relèvent desdits services publics ou d'intérêt collectif.

Limites de propriété :

Les limites séparatives peuvent être de 2 sortes : les limites de fond de propriété et les limites aboutissant aux voies. Ici, seront considérées comme limites séparatives les seules limites aboutissant aux voies. Elles sont définies comme étant celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique.

Elles sont définies sur le schéma ci-après :



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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.

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

Ue : elle correspond aux sites dédiés aux équipements.

Ux : elle correspond aux sites dédiés à l'activité économique.

Ur : aire d'autoroute.

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage, excepté ceux liés à l'activité autoroutière,
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Ux:

- Les logements non liés à la destination de la zone.

Dispositions particulières au secteur Ur :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles non liées à l'activité autoroutière.

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

Disposition générale :

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

- Les entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactif ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à conditions que la capacité des réseaux soit suffisante,
 - les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
 - les équipements publics autres que ceux liés à l'activité autoroutière sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec celle-ci.
- En dehors des secteurs UE et UX, les constructions à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Dispositions particulières aux secteurs Ux:

- Les logements devront être intégrés dans le bâtiment et sont limités à 80 m² de surface de plancher.

- D'une manière générale les occupations du sol qui sont potentiellement nuisances telles que celles générant poussières, fumées, les ICPE, les établissements classés SEVESO... et dont l'implantation à proximité de l'A31 pourrait représenter une gêne pour les usagers doivent faire l'objet d'aménagements particuliers afin de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute.

Disposition particulière au secteur Ur :

Les constructions, installations, et occupations du sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute sont admises dont notamment :

- Les constructions et équipements,
- Les commerces et services, les affouillements, exhaussements de sols, installations et ouvrages,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- L'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure routière.

Toutefois, les équipements publics non liés à l'activité autoroutière sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec celle-ci.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Dispositions générales :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, 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 celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la façade la plus proche des berges des cours d'eau et des fossés.

Tout point de la façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites d'emprises publiques.

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U et en dehors du secteur Ur, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 10 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Dispositions particulières aux secteurs Ux et Ue:

La façade avant de la construction doit être située soit sur limite sir à une distance supérieure à 3 mètres.

Disposition particulière aux secteurs Ux :

Une bande inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'autoroute s'applique à ce secteur en dehors des espaces actuellement urbanisés.

Disposition particulière aux secteurs Ur :

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 de l'alignement de la voie de desserte de la construction. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Disposition particulière aux secteurs Ur :

Seules s'appliquent les dispositions particulières au secteur Ur au sein de celui-ci.

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 par rapport aux limites séparatives. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

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

La hauteur maximale des constructions annexes s'élève à 5 mètres, hors tout.

Disposition particulière au secteur Ur :

La hauteur des constructions annexes est mesurée à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les dépassements pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif feront l'objet d'accords particuliers.

Disposition particulière au secteur Ux :

Afin d'éviter de créer des nuisances ou des risques de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute A31, la hauteur des constructions et installations non liées à l'activité autoroutière est limitée de la façon suivante : la hauteur maximale hors-tout des constructions et installations non liées à l'activité autoroutière est limitée à la moitié de la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite du Domaine Public Autoroutier Concédé ($H < \text{ou} = d/2$).

Article 11 - U : aspect extérieur

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Dispositions générales :

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments techniques seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, pour les constructions sises aux abords de l'autoroute, l'aspect et le choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements) ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers (matériaux brillants ou attirant exagérément l'attention de l'automobiliste).

Article 12 – U : stationnement

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Dispositions générales :

Les haies seront composées d'essences locales hors conifères.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Ces dispositions sont écartées pour les projets liés à l'activité autoroutière.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 – U : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir des réservations pour accueillir les dispositifs de communication électroniques.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Caractères de la zone AU

Il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine destinée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément direct. Il s'agit d'une zone où les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

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

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage, excepté ceux liés à l'activité autoroutière,
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Les constructions sont autorisées dans les zones AU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les équipements publics autres que ceux liés à l'activité autoroutière sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec celle-ci.

Les constructions et les installations à usage artisanal, commercial, d'équipement d'intérêt collectif, hôtelier et de bureaux, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le milieu environnant.

Les nouvelles installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

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

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

Dispositions générales :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, 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 celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

Article 4 – AU : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la façade la plus proche des berges des cours d'eau et des fossés.

Tout point de la façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites d'emprises publiques.

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

Dans la zone AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 10 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article 9 – AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – AU : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - AU : aspect extérieur

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Dispositions générales :

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments techniques seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, pour les constructions sises aux abords de l'autoroute, l'aspect et le choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements) ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers (matériaux brillants ou attirant exagérément l'attention de l'automobiliste).

Article 12 – AU : stationnement

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.

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

Dispositions générales :

Les haies seront composées d'essences locales hors conifères.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 – AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir des réservations pour accueillir les dispositifs de communication électroniques.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Elles sont réputées non desservies en réseaux. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- **Ap** : zone agricole à protéger.

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage, excepté ceux liés à l'activité autoroutière,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation forestière.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

Dispositions particulières au secteur Ap :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

Sont admis :

- Les autorisations et constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve de la présence des réseaux nécessaires
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité d'une exploitation agricole
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- Les bâtiments tunnels sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère,
- l'adaptation, la réfection et les extensions mesurées des constructions non liées à l'usage agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à condition qu'à proximité des clôtures de l'A31 leur hauteur soit limitée à la hauteur de ces mêmes clôtures. De plus, une distance de sécurité entre les deux sera respectée. Ces

dispositions ne s'appliquent pas à l'encontre des affouillements et exhaussements liés à l'activité autoroutière,

- les équipements publics autres que ceux liés à l'activité autoroutière sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec celle-ci.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

Pour toutes les constructions (bâtiment, logement de fonction), le recul minimal par rapport aux berges de cours d'eau et l'axe des voies est fixé à 10 mètres.

Les constructions autres que celles liées à l'activité autoroutière doivent respecter un recul minimal de 50 m à partir de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments existants,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Dispositions générales :

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale :

- de 10 mètres des berges des cours d'eau,
- de 10 mètres du point le plus proche d'une habitation tiers, pour les installations agricoles n'imposant pas leur périmètre de protection réciproque au titre des réglementations environnementales.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les installations, constructions, aménagements et ouvrages liés à l'activité autoroutière.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Disposition générale :

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole hors tout.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 bâtiments d'exploitation devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

D'une manière générale, pour les constructions sises aux abords de l'autoroute, l'aspect et le choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements) ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers (matériaux brillants ou attirant exagérément l'attention de l'automobiliste).

Article 12 – A : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – A : espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Ces dispositions sont écartées pour les projets liés à l'activité autoroutière.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 – A : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un sous-secteur : Np. Le règlement n'y diffère pas.

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites hormis celles citées à l'article 2.

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

Seules les constructions ou installations répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

La façade avant d'une construction ou d'une installation, la plus proche de la limite d'emprise publique, doit être située soit en limite de la voie, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Les constructions autres que celles liées à l'activité autoroutière doivent respecter un recul minimal de 50 m à partir de l'axe de l'autoroute.

Les constructions et installations liées à l'activité autoroutière sont exemptées des prescriptions du présent article.

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

La façade la plus proche des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance minimale de 3 mètres des fossés.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Afin d'éviter de créer des nuisances ou des risques de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute A31, la hauteur des constructions et installations non liées à l'activité autoroutière est limitée de la façon suivante : la hauteur maximale hors-tout des constructions et installations non liées à l'activité autoroutière est limitée à la moitié de la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite du Domaine Public Autoroutier Concédé ($H < \text{ou} = d/2$).

Article 11 – N : aspect extérieur

D'une manière générale, pour les constructions sises aux abords de l'autoroute, l'aspect et le choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements) ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers (matériaux brillants ou attirant exagérément l'attention de l'automobiliste).

Article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE