

CORBIGNY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil communautaire le :





SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	11
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	Erreur ! Signet non défini.
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES	20
TITRE V : LES ZONES NATURELLES	26



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CORBIGNY (58).

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 sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

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. 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 (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), 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, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-26.

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

ARTICLE R. 111-27.

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.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...



Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. RAPPELS

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les éléments remarquables repérés doivent être préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7. DEFINITIONS

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.



Annexes

Est considérée comme annexe un bâtiment de volume et d'emprise limités, contigu ou 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. Une annexe est non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine... L'architecture doit être en cohérence avec le bâtiment principal. Il n'est pas fixé de surface maximum, cette question est traitée éventuellement au sein des articles 9.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Les usages utilisés au sein de ce règlement sont les suivants :

- Agricole et forestier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Entrepôt
- Habitat
- Hébergement hôtelier



- Industrie

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. L'extension peut être verticale.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.



Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » au sens du code de l'urbanisme.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ARTICLE 8. COMMENT APPLIQUER LA REGLEMENTATION DES ARTICLES ?

Article 6

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles indiquées ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.



Article 7

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles indiquées ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Article 8

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade (ou le point le plus proche de l'installation) de la construction (ou de l'installation) de référence et le nu de la construction (ou le point le plus proche de l'installation) en projet.

Article 9

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Article 10

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Article 12

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Pour les nombres de places imposées, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.



TITRE II : LES ZONES URBAINES

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

Ua : centre ancien. La zone Ua correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et d'activités économiques.

Ub : autres zones d'habitat. La zone Ub correspond à un habitat mixte, caractérisé par une structure traditionnelle mais plus récente qu'en zone Ua. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Ue : équipements collectifs. La zone Ue correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif de la commune.

Ux : activités. La zone Ux correspond aux secteurs pouvant accueillir les activités économiques de la commune.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

La zone urbaine face au PPRI :

Secteurs	PPRI - Zone rouge	PPRI - Zone orange
UA	X	X
UB	X	X
UE		
UX		



Article 1 - U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Sont interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation 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 :**
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et/ou forestière.
- Les constructions et installations à usage d'industrie.
- Les changements de destination des constructions à usage de commerce vers un usage d'habitat pour la partie en rez-de-chaussée au niveau « Grande rue » et « rue des Forges » visées sur le règlement graphique.

Dispositions particulières au secteur Ue :

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'artisanat.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'exploitation agricole et /ou forestière.



Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'exploitation agricole et /ou forestière.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Sont autorisés sous condition :

Les projets d'aménagement ou de construction sont acceptés à **condition** de satisfaire aux règles relatives aux risques inondation (règlement PPRi).

Dispositions particulières au secteur Ue :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'habitat à condition :
 - d'être en lien avec la production de logements à destination des personnes âgées dans le cadre d'un aménagement global d'intérêt général,
 - d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations à usage d'habitat à **la double condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et d'être intégrés dans le volume du bâti d'activité.

Article 3 - U : accès et voirie

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée 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 :

Pour les parties du territoire communal qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties du territoire communal qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Réseau 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 réglementé.



Article 6 - U : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

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 suivantes des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Disposition particulière au secteur Ua :

Toute construction peut s'implanter :

- soit sur limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un retrait ne pouvant excéder 8 mètres si et seulement si un mur de clôture est érigé en limite des voies publiques ou privées. Ce mur de clôture doit présenter une hauteur comprise entre 1,40 et 2 mètres. Il doit être complet d'une limite séparative à une autre. Seule une coupure de 5 mètres maximum d'un seul tenant est autorisée pour le passage des véhicules et des piétons,
- soit en combinant une partie de la construction et un mur de clôture. Ce mur de clôture doit présenter une hauteur comprise entre 1,40 et 2 mètres. Seule une coupure de 5 mètres maximum d'un seul tenant est autorisée pour le passage des véhicules et des piétons. Cette combinaison d'un mur de clôture à une partie de la construction doit être complète d'une limite séparative à une autre.

Disposition particulière aux secteurs Ub :

Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.

Disposition particulière aux secteurs Ue et Ux :

Le point le plus proche de toute construction ou installation doit être situé soit sur limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit au-delà de 3 mètres de ces mêmes voies.



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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Les constructions ou installations nouvelles 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 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 aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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 à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

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 Ua :

La hauteur des constructions doit être égale à celle de la construction voisine.

Dans le cas où la construction envisagée se situerait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, les hauteurs à l'égout et au faîtage de cette construction devront être comprises entre les hauteurs à l'égout et au faîtage des bâtiments existants.

En cas d'impossibilité de respecter les règles précédentes, la hauteur de toute construction ou installation sera limitée à 12 mètres pour les constructions principales à l'égout de toiture et 3.50 mètres au faîtage pour les annexes.



Disposition particulière au secteur Ub :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales et 3.50 mètres au faitage pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Ue :

Non règlementé.

Disposition particulière aux secteurs Ux :

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.

Article 11 - U : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

D'une manière générale, les projets doivent s'inspirer du guide des couleurs annexé au PLU.

Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
En cas d'extension ou d'adaptation du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

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

Éléments techniques : leurs coloris de ces éléments ou des coffrets les dissimulant doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Disposition particulière aux secteurs Ua et Ub :

Toiture :

Les teintes seront de couleur ardoisée ou allant du rouge au brun.

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 éléments patrimoniaux classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent être détruits. Leur rénovation reste possible dans le respect de l'architecture d'origine.

Disposition particulière au secteur Ub :

Clôture :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être composées :

- soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1,25 mètres et pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie.
- Soit d'éléments à claire-voie.

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

Article 12 - U : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article 13 - U : espaces libres et plantations

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine et de ses secteurs :

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

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.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

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

Non règlementé.



Article 15 - U : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - U : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE III : LES ZONES AGRICOLES

Les zones A ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Elles ne constituent donc pas de STECAL.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

La zone agricole face au PPRi :

Secteurs	PPRI - Zone rouge	PPRI - Zone rouge
A	X	X



Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisés sous condition :

Les projets d'aménagement ou de construction sont acceptés **à condition** de satisfaire aux règles relatives aux risques inondation (règlement PPRi).

2.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux activités annexes et complémentaires à l'activité agricole **à condition** que ces activités restent accessoires à l'activité principale et qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la vocation agricole de la zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les logements de fonction ou de gardiennage **à condition** :
 - d'être utiles, nécessaires et liés à une activité d'élevage,
 - d'être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole,
 - d'être limités à un logement par exploitation.

2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes **à condition** :
 - que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3. AUTRES OCCUPATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



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 :

Pour les parties du territoire communal qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties du territoire communal qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Réseau 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 règlementé.

Article 6 - A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Le point le plus proche de toute construction et installation 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 ou installation doit être situé à une distance minimum de 3 mètres des voies publiques ou privées.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Les constructions ou installations nouvelles 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 aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

Article 9 - A : emprise au sol

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 40 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol totale des bâtiments d'habitation existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m².



Article 10 - A : hauteur 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 des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres hors tout.

La hauteur des logements de fonction est fixée à :

- 7 mètres à l'acrotère,
- à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes des bâtiments d'habitation existants est fixée à 4 mètres hors tout.

La hauteur des installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 - A : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

D'une manière générale, les projets doivent s'inspirer du guide des couleurs annexé au PLU.

Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

En cas d'extension ou d'adaptation du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation. Leur destruction n'est pas autorisée.

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

Éléments techniques : leurs coloris de ces éléments ou des coffrets les dissimulant doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les éléments patrimoniaux classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent être détruits. Leur rénovation reste possible dans le respect de l'architecture d'origine.

Article 12 - A : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



Article 13 - A : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

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.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation. Leur destruction n'est pas autorisée hormis si l'état sanitaire de l'élément végétal est en cause ou si ce dernier devient dangereux pour la sécurité publique.

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

Non réglementé.

Article 15 - A : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - A : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE IV : LES ZONES NATURELLES

Les zones N ne permettent pas de projet, d'aménagement ou de construction supplémentaires au regard des possibilités offertes hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Elles ne constituent donc pas de STECAL.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

La zone naturelle face au PPRI :

Secteurs	PPRI - Zone rouge	PPRI - Zone orange
N		



Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

2.1. ACTIVITE AGRICOLE OU FORESTIERE :

- Les constructions et installations à usage agricole et/ou forestier **à condition** qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- L'aménagement de bâtiments existants en vue de réaliser des équipements d'accueil (chambres d'hôtes, gîtes...) **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2. AUTRES OCCUPATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLE :

- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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 à usage non domestique :

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

Assainissement :

Pour les parties du territoire communal qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties du territoire communal qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Réseau 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 publiques ou privées et emprises publiques

Le point le plus proche de toute construction et installation 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 ou installation doit être situé soit sur limite des voies publiques ou privées, soit à une distance minimum de 3 mètres de celles-ci.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.



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

Les constructions ou installations 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 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 aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Non règlementé.

Article 9 - N : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - N : hauteur 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 des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Article 11 - N : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

D'une manière générale, les projets doivent s'inspirer du guide des couleurs annexé au PLU.

Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.



En cas d'extension ou d'adaptation du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 - N : stationnement

Non réglementé.

Article 13 - N : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

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.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation. Leur destruction n'est pas autorisée hormis si l'état sanitaire de l'élément végétal est en cause ou si ce dernier devient dangereux pour la sécurité publique.

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

Non réglementé.

Article 15 - N : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N : obligations en matière d'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



GROUPE TOPOS INGENIERIE

