

Dommartin-Les-Cuiseaux

DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier de modification simplifiée n°1

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le :

Signature et cachet de la mairie :





Sommaire

- Préambule – rappels réglementaires. **5**
- Contexte général de la modification simplifiée du PLU. **8**
- Point n°1 : réécriture de la définition du terme annexe dans les dispositions générales. **10**
- Justifications du projet de modification simplifiée du PLU. **14**



Préambule - Rappels réglementaires



Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.



Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

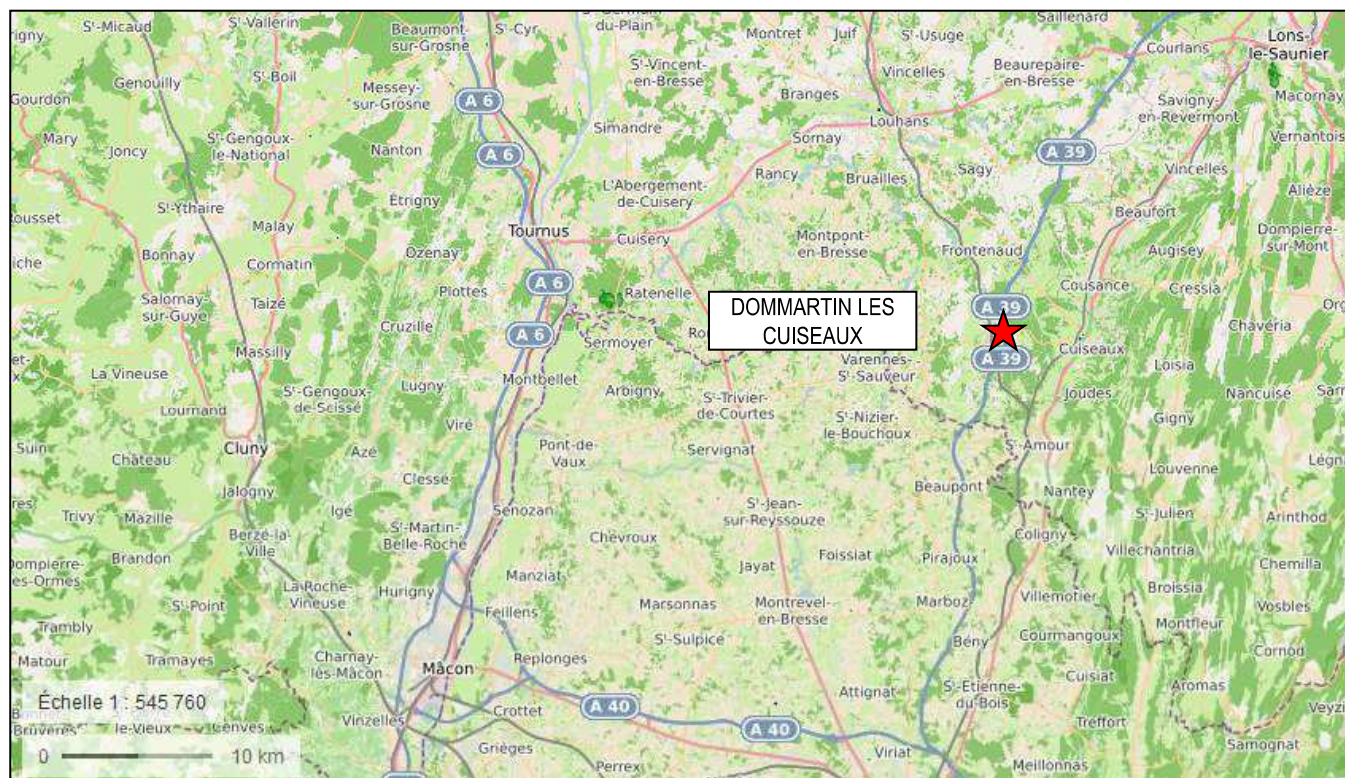


Contexte général de la modification du PLU



Situation géographique

- La commune de DOMMARTIN LES CUISEUX se situe au Sud du département de la SAONE ET LOIRE, en région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE.
- La commune est située à 36 km au Sud-ouest de LONS-LE-SAUNIER, préfecture du Jura, département voisin. Elle se situe également à 24 km de LOUHANS, le chef-lieu de l'arrondissement. Sa superficie est d'environ 1 886 ha. La commune est composée d'un Bourg et de très nombreuses constructions éparpillées sur le territoire réparties en hameaux ou lieux-dits.
- L'A39 traverse l'Est du territoire du Nord au Sud, la D11 traverse la commune d'Est en Ouest. Plusieurs départementales secondaires telles que les RD112, RD39 et RD412 desservent la plupart des hameaux.
- D'après le recensement de l'INSEE, la commune compte 794 habitants au 1^{er} janvier 2013. La commune appartient à l'EPCI Bresse Louhannaise Intercom' comptabilisant une population d'environ 28.000 habitants pour 29 communes.



Localisation de DOMMARTIN-LES-CUISEUX entre LONS-LE-SAUNIER et MACON.

Source : www.geoportail.gouv.fr



Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 21 octobre 2016, le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'adaptation à ce jour. Il s'agit de la première modification simplifiée.

L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La réécriture de l'article 2 du règlement de la zone A.

Éléments du PLU à modifier

- Règlement écrit au niveau de l'article 2 de la zone A.

Point n°1 : réécriture de l'article 1 de la zone A.



Objectif et explication de la modification

Suite à la consultation officielle des Personnes Publiques Associées et de l'organisation de l'enquête publique le PLU a fait l'objet de quelques ajustements avant d'être approuvé.

Ces ajustements ont permis de modifier l'article 1 de la zone A qui listait auparavant les interdictions envisagées au sein de la zone agricole pour ce qui est des occupations et des utilisations du sol. A la suite de cet ajustement, l'article 1 stipulait que toutes les occupations et utilisations du sol étaient interdites à l'exception de celles qui étaient mentionnées au sein de l'article 2. Or, l'article 2 n'a pas été ajusté en conséquence ce qui fait que les constructions à usage agricole sont devenues interdites dans la zone agricole ce qui est pourtant sa vocation première.

En effet, l'esprit de la rédaction de l'article 2 est normalement de lister les occupations et utilisations du sol autorisées sous certaines conditions. Cela implique de manière générale que ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 ou soumis à condition dans l'article 2 est autorisé sans condition. Mais dans le cas où l'article 1 renvoie à une liste d'occupation et d'utilisation du sol présente dans l'article 2 comme seules autorisations ou utilisations du sol acceptées, il convient d'être exhaustif dans cette liste au sein de l'article 2 pour tout ce qui est autorisé en fixant des conditions d'acceptation minimales au risque de ne pas pouvoir envisager les occupations et utilisations du sol non mentionnées.

Ainsi, il est nécessaire de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone A afin d'atteindre cette exhaustivité pour les occupations et utilisations du sol acceptées en zone agricole.



Rédaction actuelle de la réglementation des articles 1* et 2 dans la zone A

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées à la triple condition d'être :

- dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone (activités agricoles),
- et liées et nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à usage d'habitat.

- **L'article 1 est mentionné à titre informatif afin de mieux appréhender l'articulation entre les deux articles.*



Rédaction modifiée de la réglementation des articles 1* et 2 dans la zone A

NB : les phrase en **rouge** sont celles ajoutées à la nouvelle version de l'article.

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les constructions et installations à usage agricole à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées à la **triple condition** d'être :

- dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone (activités agricoles),
- et liées et nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

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

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations à **condition** d'être liées à une construction à usage d'habitat existante.

- **L'article 1 est mentionné à titre informatif afin de mieux appréhender l'articulation entre les deux articles, il n'a pas été modifié.*
- *Les phrases écrites en vert ne sont pas de nouvelles règles, il s'agit de règles déjà existantes dont la tournure a été modifiée pour mieux s'articuler avec l'esprit de l'article 2 où des conditions doivent clairement apparaître.*



Justifications du projet de modification simplifiée du PLU



Les ajustements réalisés dans le cadre de la modification simplifiée et de son point n°1 permettent de pallier à une erreur d'ajustement entre la version d'arrêt du PLU et la version d'approbation. Dans l'esprit de la rédaction du PLU, aucune nouvelle règle n'a été ajoutée ou supprimée. Les constructions à usage agricole sont simplement de nouveau autorisées dans la zone agricole ce qui est une évidence.

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification simplifiée pouvait être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettaient pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Pour le point n°1, la possibilité de permettre des constructions à usage agricole :

- Ne change en rien les orientations du PADD puisqu'aucune modification sur le fond n'a été réalisée.
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle puisque le zonage n'a pas été modifié.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance puisqu'aucune modification sur le fond n'a été réalisée .
- Ne permet pas de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans n'importe quelle zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque aucun article encadrant le gabarit ou l'implantation (articles 6, 7, 9 et 10 principalement) n'a été modifié.
- Dans le même ordre d'idée, la diminution de l'ensemble des possibilités de construire n'est pas non plus une conséquence des ajustements opérés et aucune réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser n'a été effectuée.

En conséquence, le point ajusté à travers ce dossier peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée. Un nouveau règlement écrit remplace le règlement approuvé au mois d'octobre 2016. Il est utilement joint à la présente notice.





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



ORIGINE : Nicolas Hubert



Dommartin lès Cuiseaux

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :





SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	34



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux anciens articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DOMMARTIN LES CUISEAUX du département de la SAONE ET LOIRE (71).

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.
6. Le plan de zonage d'assainissement collectif en vigueur depuis le 17 août 2004 : Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 35-III et au décret n°94-469 du 3 juin 1994, articles 2, 3 et 4 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, et en application de l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune de DOMMARTIN LES CUISEAUX a délimité les zones de son territoire. Le schéma d'assainissement a été approuvé le 16 décembre 2005.

Article 3 : 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 commençant par la lettre A.

Les zones naturelles :

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

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

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

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures



rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- En application de l'article L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 – Dijon ; tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- Le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas 20 m².
- Les secteurs du ban communal concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre devront se référer au décret préfectoral du 9 juin 1999 annexé au présent PLU.



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Pour rappel :

Tous raccordements de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

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 sous-secteurs de la zone U :

Ua : centre ancien. Le sous-secteur 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. Le sous-secteur 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. Le sous-secteur Ue correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif.

Uj : zone de jardins. Le sous-secteur Uj correspond à des espaces de jardins ou de parcs.

Ur : emprise autoroutière. Le sous-secteur Ur correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif liés à l'activité autoroutière.

Ux : zone artisanale. Le sous-secteur Ux correspond au secteur pouvant accueillir des activités artisanales.



Article 1 - U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

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

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

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

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

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

Dispositions particulières aux sous-secteurs Ua et Ub :

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

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.

Dispositions particulières au sous-secteur Ue :

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

Dispositions particulières au sous-secteur Uj :

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

Dispositions particulières au sous-secteur Ur :

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

Dispositions particulières au sous-secteur Ux et Ux za :

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



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

Dispositions particulières aux sous-secteurs Ua et Ub :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations (nouvelles ou adaptation, réfection, extension, changement de destination) à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Extension, réfection, changement de destination et adaptation des constructions et installations à usage agricole à la condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Disposition particulière au sous-secteur Ue :

Non réglementé.

Dispositions particulières au sous-secteur Uj :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à condition de n'être que des cabanes de jardins et de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières au sous-secteur Ur :

Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial, d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être liées à l'activité autoroutière.

Dispositions particulières au sous-secteur Ux :

Sont autorisées les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'exploitation agricole et /ou forestière, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Dispositions particulières au sous-secteur Ux za:

Non réglementé.



Article 3 - U : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir (résistance, largeur...).

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - U : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être 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 communales 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 communales 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. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

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 règlementé.

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

Dispositions générales :

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

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

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Disposition particulière au sous-secteur Ua :

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 8 mètres.



Disposition particulière au sous-secteur Ub :

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

Disposition particulière aux sous-secteurs Ue, Uj, Ur et Ux :

Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

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 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 6 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 au sous-secteur 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. 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

Disposition particulière au sous-secteur Uj :

L'emprise au sol des constructions ou installations autorisées par le présent règlement est limitée à 20 m².

Article 10 - U : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

Disposition particulière au sous-secteur Ua :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au sous-secteur Ub :

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au sous-secteur Uj :

La hauteur maximale est fixée à 3.50 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au sous-secteur Ux :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage pour les constructions principales.



Article 11 - U : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'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.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

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

Toiture :

Les ouvertures pourront être des châssis de toit ou des lucarnes.

Les tuiles seront de couleur allant du rouge au brun foncé.

Dans le cadre de constructions nouvelles à usage d'habitat, les matériaux de couvertures peuvent être métalliques si la couleur respecte les palettes du rouge au brun foncé ou du gris foncé à l'anthracite.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

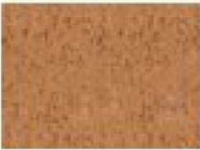
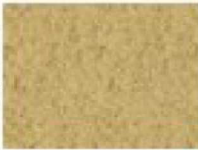
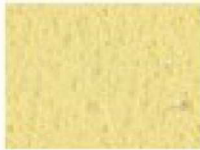
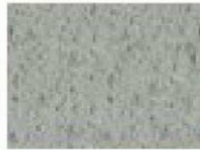
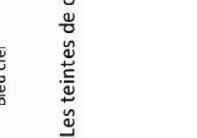
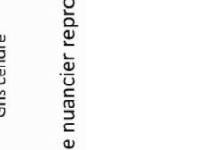
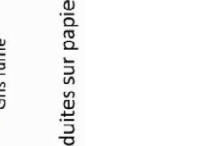
Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Tons saturés		Tons moyens				Tons clairs				
Terre de sienne	Brique rose	Vieux rose	Nacre orange	Rose soutenu	Rose nacré	Rose parme	Beige rose	Sable rose	Sable clair	Beige orange
Terre de orange	Ocre clair	Terre beige	Terre d'argile	Beige	Terre feutrée	Terre rosée	Terre de sable	Sable	Sable Athènes	Blanc cassé
Jaune pollen	Jaune paille	Opale	Pétale rose	Rose orange	Beige rose pâle	Jaune orange	Sable jaune	Jaune pâle	Blanc lumière	Sable orange

Tons saturés		Tons moyens				Tons clairs				
Terre de sienne	Brique rose	Vieux rose	Nacre orange	Rose soutenu	Rose nacré	Rose parme	Beige rose	Sable rose	Sable clair	Beige orange
Terre de orange	Ocre clair	Terre beige	Terre d'argile	Beige	Terre feutrée	Terre rosée	Terre de sable	Sable	Sable Athènes	Blanc cassé
Jaune pollen	Jaune paille	Opale	Pétale rose	Rose orange	Beige rose pâle	Jaune orange	Sable jaune	Jaune pâle	Blanc lumière	Sable orange

Tons saturés		Tons moyens				Tons clairs				
Terre de sienne	Brique rose	Vieux rose	Nacre orange	Rose soutenu	Rose nacré	Rose parme	Beige rose	Sable rose	Sable clair	Beige orange
Terre de orange	Ocre clair	Terre beige	Terre d'argile	Beige	Terre feutrée	Terre rosée	Terre de sable	Sable	Sable Athènes	Blanc cassé
Jaune pollen	Jaune paille	Opale	Pétale rose	Rose orange	Beige rose pâle	Jaune orange	Sable jaune	Jaune pâle	Blanc lumière	Sable orange

En zone Ub, Ux et Uj :

Tons saturés			Tons moyens			Tons clairs		
								
Terre de sienne	Brique rose	Vieux rose	Nacre orange	Rose soutenu	Rose nacré	Rose parme	Beige rose	Sable rose
								
Terre de orange	Ocre clair	Terre beige	Terre d'argile	Beige	Terre feutrée	Terre rosée	Terre de sable	Sable Athènes
								
Jaune pollen	Jaune paille	Opale	Pétale rose	Rose orange	Beige rose pâle	Jaune orange	Sable jaune	Jaune pâle
								
Bleu ciel	Gris cendre	Gris fumé	Grège	Gris souris	Pierre	Vert pâle	Terre de lune	Vert astral
								
Blanc naturel	Sable orange	Blanc cassé					Sable Athènes	Blanc cassé

Les teintes de ce nuancier reproduites sur papier, peuvent être sujettes à certaines variations. Pour vous assurer du rendu, veuillez vous rapprocher de votre distributeur/négociant habituel.



Article 12 - U : 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.

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

Disposition particulière au sous-secteur Ua :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par construction nouvelle.

Disposition particulière au sous-secteur Ub :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement par construction nouvelle.

Article 13 - U : espaces libres et plantations

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

Disposition particulière au sous-secteur Ua :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polypécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % minimum 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.

Disposition particulière au sous-secteur Ub :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polypécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % minimum 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.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Pour rappel :

Tous raccordements de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

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.

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 :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - 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 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.



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.

Article 3 - AU : 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 (résistance, largeur...).

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 - AU : desserte par les réseaux

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 communales 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 communales 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.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Réseau secs :

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

Article 5 - AU : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

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

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

La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.



Le point le plus proche de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

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

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 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 6 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

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.



En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Article 11 - AU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'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.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

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

Toiture :

Les ouvertures pourront être des châssis de toit ou des lucarnes.

Les tuiles seront de couleur allant du rouge au brun foncé.

Dans le cadre de constructions nouvelles à usage d'habitat, les matériaux de couvertures peuvent être métalliques si la couleur respecte les palettes du rouge au brun foncé ou du gris foncé à l'anthracite.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.



Article 12 - AU : 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.

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement par construction nouvelle.

Article 13 - AU : espaces libres et plantations

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polypécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % minimum 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.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.



Article 16 - 1AU : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Pour rappel :

Tous raccordements de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone A :

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.



Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées à la triple condition d'être :

- dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone (activités agricoles),
- et liées et nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à usage d'habitat.

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 (résistance, largeur...).

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 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 communales 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 communales 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. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

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 réglementé.

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

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

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

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.



Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

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

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

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

Les 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 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 6 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 - A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - A : emprise au sol

Non réglementé.



Article 10 - A : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (sauf mention contraire dans les dispositions particulières) à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

En cas de réfection, adaptation ou extension d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 12 mètres.

La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales et 3.50 mètres au faîtage pour les annexes.

Article 11 - A : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'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.

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

L'aspect des constructions à usage d'activité, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (issus de la diversification de l'activité agricole) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Construction à usage d'habitation :

Enduit :

Tons saturés			Tons moyens			Tons clairs		
Terre de sienne	Brique rose	Vieux rose	Nacre orange	Rose soutenu	Rose nacre	Rose parme	Beige rose	Sable rose
Terre de orange	Ocre clair	Terre beige	Terre d'argile	Beige	Terre feutrée	Terre rosée	Terre de sable	Sable
Jaune pollen	Jaune paille	Opale	Pétale rose	Rose orange	Beige rose pâle	Jaune orange	Sable jaune	Jaune pâle
								Sable Athènes
								Blanc cassé
								Blanc lumière
								Sable orange





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.

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.

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 règlementé.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Pour rappel :

Tous raccordements de réseaux sur domaine privé est à la charge du propriétaire.

Caractères de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

La zone N comprend un sous-secteur :

Ni : zone naturelle enregistrant des phénomènes d'inondations.



Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à usage d'habitat.

Sont autorisés tous constructions ou installations répondant à un service public ou à l'intérêt général.

Disposition particulière au sous-secteur Ni :

Sont autorisés les travaux et aménagements à condition d'être nécessaires à la mise en valeur des milieux.

Article 3 - N : accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

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

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

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.



Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

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

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

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

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 4 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 4 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - N : hauteur des constructions

Non réglementé.



Article 11 - N : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - N : 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 - N : espaces libres et plantations

Non réglementé.

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.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GROUPE TOPOS INGENIERIE