
Département de la Saône-et-Loire

Commune de LA GUICHE

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE
Tél. 04.72.71.89.35



309 rue Duguesclin
69007 LYON
Tél. 04.72.04.93.83

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE UA.....	8
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	8
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	8
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	8
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	11
ZONE UE	12
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	12
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	14
ZONE UX.....	15
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	15
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	15
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	18
TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....	19
ZONE 1AU	20
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	20
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	20
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	23
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	25
ZONE A.....	26
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	26
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	31
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	33
ZONE N.....	34
CARACTÈRE DE LA ZONE.....	34
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	34
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	38
ANNEXES	40
Annexe 1 : les ouvertures de toiture autorisées	41

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Guiche.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.
2. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **UA**, zone dont la vocation est le renforcement et la densification du bourg.
 - La zone **UE**, zone qui est destinée à accueillir des équipements collectifs de loisirs, sportifs ou culturels, et plus généralement tout équipement d'intérêt collectif.
 - La zone **UX**, zone qui est destinée à accueillir des activités économiques non agricoles.
3. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :
 - La zone **1AU**, zone à vocation d'habitat insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.
4. **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **A**, zone agricole,
 - La secteur **AS**, secteur agricole inconstructible.
5. **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont:
 - La zone **N**, zone naturelle strictement protégée,
 - La secteur **Nh** où sont autorisés sous certaines conditions: les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants, la construction d'annexes aux bâtiments existants et le changement de destination des bâtiments existants.

ARTICLE 3 - DEFINITIONS

1. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes. Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- L'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 4 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones du PLU.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi sur les monuments historiques.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39 rue Vannerie - 21000 DIJON). 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 des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris 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 (art 1) ».*

Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes 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 donc elles sont connaissance ».*

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée. Elle correspond au bourg.

Rappel : le potentiel d'exhalation géologique de radon est estimé fort sur le territoire communal classé en risque 3. Les principes décrits dans le rapport de présentation pour réduire ou éviter les concentrations sont à respecter.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées sauf celles admises à l'article 2,
- l'aménagement de terrain de camping,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens,
- les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

3. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc ...

Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair, ou de couleur sombre (sauf pour les toitures végétalisées).

Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région ; les enduits blancs sont interdits.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir des équipements collectifs de loisirs, sportifs, de santé ou culturels, et plus généralement tout équipement d'intérêt collectif.

Rappel : le potentiel d'exhalation géologique de radon est estimé fort sur le territoire communal classé en risque 3. Les principes décrits dans le rapport de présentation pour réduire ou éviter les concentrations sont à respecter.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires :

- * à des équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs ou culturelle,
- * aux services publics ou d'intérêt collectif,
- * à l'aménagement d'aires de stationnement.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENTS

Article non réglementé.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques commerciales, artisanales, industrielles ou de services.

Rappel : le potentiel d'exhalation géologique de radon est estimé fort sur le territoire communal classé en risque 3. Les principes décrits dans le rapport de présentation pour réduire ou éviter les concentrations sont à respecter.

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX 2 du présent règlement.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra dépasser 40% de la surface de plancher totale du bâtiment.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

Une étude préalable devra être réalisée ; elle devra tenir compte de la nature des sols et également du type d'activités accueillies. Les activités polluantes, incompatibles avec la solution d'assainissement envisagée, seront refusées.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Pas de prescriptions.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans la notice architecturale du permis de construire).
Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.
2. Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
3. Recherche architecture bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente, par le biais d'une ou plusieurs opérations s'inscrivant dans un aménagement d'ensemble.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation intégrées au présent document de PLU.

Rappel : le potentiel d'exhalation géologique de radon est estimé fort sur le territoire communal classé en risque 3. Les principes décrits dans le rapport de présentation pour réduire ou éviter les concentrations sont à respecter.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées sauf celles admises à l'article 2,
- l'aménagement de terrain de camping,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, bureaux ou services) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
 - Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des orientations d'aménagement et de programmation (jointes au présent dossier PLU).
2. Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Des fourreaux pour le passage de la fibre optique doivent être placés en attente.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

L'implantation doit se réaliser dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation doit se réaliser dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone.

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

L'implantation doit se réaliser dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à celle prévue par les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque secteur.

1. Recherche architecturale : Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
2. Recherche architecture bioclimatique : Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules devront pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- de prévoir 25 m² pour un stationnement,
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement (le garage n'étant pas compris comme place de stationnement).

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L.123-1-3 : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. »

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La zone comporte un secteur AS où toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 (secteur AS).

Rappel : le potentiel d'exhalation géologique de radon est estimé fort sur le territoire communal classé en risque 3. Les principes décrits dans le rapport de présentation pour réduire ou éviter les concentrations sont à respecter.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A :

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur As :

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 (secteur AS).

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

En zone A :

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidence négative sur la valeur agronomique des terres.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont liées et fonctionnellement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

En secteur AS :

Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidence négative sur la valeur agronomique des terres, et sur la qualité des paysages.

Les abris pour animaux sont admis lorsque leur emprise au sol est de 50 m² maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'alimentation individuelle par puits ou par forage est prévue à titre exceptionnel en cas d'absence de réseau public et dans le cas où le débit est supérieur à 1000 m³ par an, le projet de puits ou de forage doit faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

2. Assainissement

- Eaux usées

- a. Constructions à usage d'habitation :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

- b. Constructions à usage agricole :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

1. Pour les constructions à usage d'habitation:

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

2. Pour les constructions à usage agricole :

La hauteur n'est pas réglementée.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. Forme :

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,
- les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :
 - a. toiture végétalisée
 - b. terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - c. toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

3. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes).

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.

- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair, ou de couleur sombre, (sauf pour les toitures végétalisées).
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région ; les enduits blancs sont interdits.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

B. Pour les bâtiments à usage agricole:

1. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
2. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans la notice architecturale du permis de construire).
Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

3. Matériaux et teintes

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

L'emploi de tôle ondulée non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.

La couleur des enduits ou parements de façade et des matériaux de couverture devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel.

4. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

5. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte :

- le secteur Nh réservé au bâti dispersé.

Rappel : le potentiel d'exhalation géologique de radon est estimé fort sur le territoire communal classé en risque 3. Les principes décrits dans le rapport de présentation pour réduire ou éviter les concentrations sont à respecter.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti (lagunes, pylônes, postes transformateurs, installations ou constructions liées à la production d'énergies renouvelables...).
2. Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation ou la gestion des milieux naturels ou forestiers
3. Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est de 50 m² maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

De plus, dans le secteur **Nh** sont aussi admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension mesurée en volume et aménagement de bâtiments existants avec ou sans changement de destination des constructions existantes.
2. La construction de bâtiments annexes détachés du bâtiment principal, à la condition que la surface de plancher totale de tous les bâtiments annexes ne dépasse pas 50 m².

3. Les piscines, à condition d'être liées à une habitation existante.
4. Le changement de destination (habitat, service, artisanat et gîte), tout en restant compatibles avec les équipements et services existant, sans contraintes pour l'activité principale de la zone et compatible avec la protection de l'environnement.
5. En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

L'alimentation individuelle par puits ou par forage est prévue à titre exceptionnel en cas d'absence de réseau public et dans le cas où le débit est supérieur à 1000 m³ par an, le projet de puits ou de forage doit faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

2. Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

L'implantation est libre.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du sol existant avant terrassement.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'infrastructures et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2. Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières et les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie sont autorisées.

3. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes)

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc... Les couvertures seront réalisées en tuile plate de Bourgogne, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ou brun clair, ou de couleur sombre (sauf pour les toitures végétalisées). Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région ; les enduits blancs sont interdits.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la construction écologique, de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules devront pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

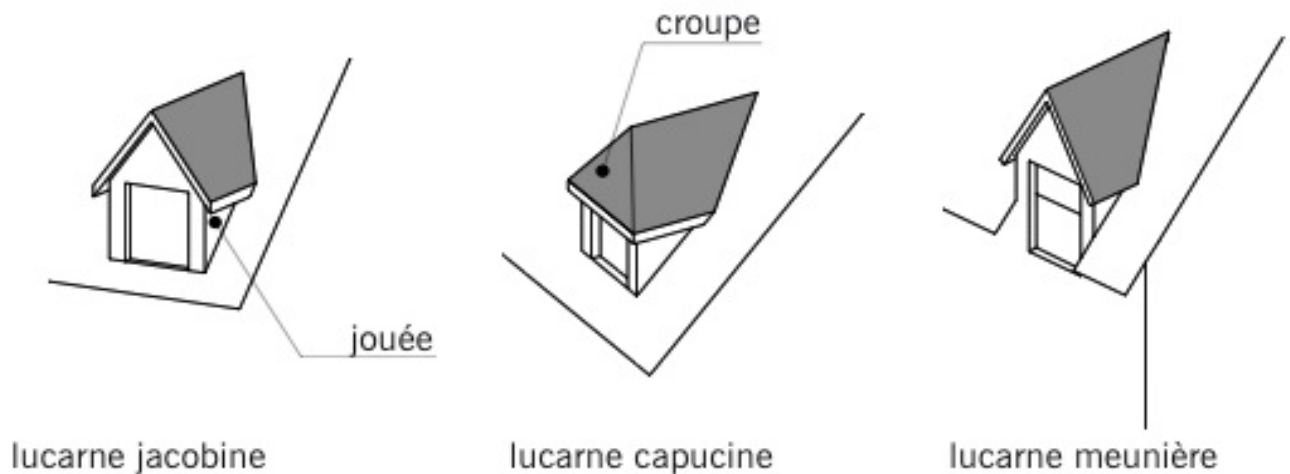
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

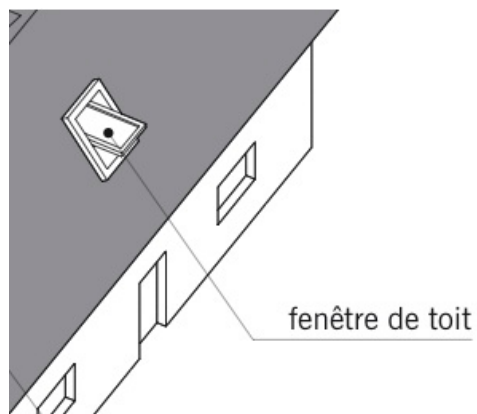
Article non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : les ouvertures de toiture autorisées



- La **lucarne jacobine** appelée aussi **lucarne à chevalet**.
- La **lucarne capucine** qui diffère de la précédente par la présence d'une croupe frontale.
- La **lucarne meunière** ou **lucarne pendante**, semblable à la lucarne jacobine mais établie à l'aplomb de la façade.



Fenêtre de toit intégrée à la pente