

Dommartin lès Cuiseaux

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document arrêté par délibération du Conseil Municipal le :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	32



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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.

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.



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 règlementé.

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.

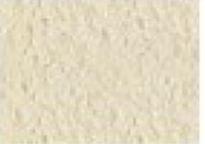
Dans le cadre de constructions nouvelles à usage d'habitat, les matériaux de couvertures peuvent être métalliques si la couleur respecte les palettes du rouge au brun foncé ou du gris foncé à l'antracite.

Clôture :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

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

En zone Ub, Ux et Uj :

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  Sable clair  Beige orange
 Jaune pollen  Ocre clair  Terre beige	 Terre d'argile  Beige  Terre feutrée  Terre rosée	 Terre de sable  Sable  Sable Athènes  Blanc cassé
 Bleu ciel  Gris cendre  Gris fumé	 Grège  Gris souris  Pierre  Vert pâle	 Terre de lune  Vert astral  Sable orange  Blanc naturel
 Jaune paille  Opale	 Pétale rose  Rose orange  Beige rose pâle  Jaune orange	 Sable jaune  Jaune pâle  Blanc lumière  BL 10

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 polyspécifique (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 polyspécifique (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 :
 - o les parcs d'attraction,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

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

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

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



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

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

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

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 réglementé.

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 polyspécifique (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

Dispositions générales :

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 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.

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

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 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 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 - A : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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 règlementé.

Article 9 - A : emprise au sol

Non règlementé.

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

	Terre de sienne		Vieux rose		Jaune pollen
	Brique rose		Terre beige		Jaune paille
	Opale		Terre d'argile		Pétale rose

Tons moyens

	Nacre orange		Terre rosée		Jaune orange
	Rose soutenu		Beige		Rose orange
	Rose nacre		Terre feutrée		Beige rose pâle
	Rose parme		Terre de sable		Sable orange

Tons clairs

	Beige rose		Sable de sable		Sable jaune
	Sable rose		Sable Athènes		Jaune pâle
	Sable clair		Blanc cassé		Blanc lumière
	Beige orange		Blanc cassé		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.

Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

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

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 règlementé.



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.



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

*www.toposweb.com
mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE