

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MERCEUIL

(21405)



PIÈCE 4 : RÈGLEMENT MODIFIÉ (BASE RÈGLEMENT ÉLABORÉ PAR TOPOS EN 2014)

PLU approuvé le 10/03/2014 et modifié les 30/01/2019 et 09/09/2019

Procédure prescrite par délibération du : 02/11/2020

Approuvée par délibération du : 12/04/2021

DATE ET VISA le 16 avril 2021
le Maire



Evelyn Pereira Chambrey



Cabinet d'urbanisme DORGAT

10 rond-point de la nation

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	19
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	27

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MERCEUIL du département de Côte d'Or.

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.111-26 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R.111-27 : 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.111-6 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-6 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.102-13 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 3 mars 2006 : 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 MERCEUIL a délimité les zones de son territoire. L'assainissement collectif concerne plus de 90 % des foyers de la commune.

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.152-3 stipule « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 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.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation publique 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. Au sein du secteur Aal, la marge de recul par rapport aux berges est portée à 10 mètres.

RAPPELS :

- En application de l'article L.523-14 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 régionales 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 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 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 40 m².

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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.

Certains secteurs de la zone U sont concernés par des zones inondables selon l'atlas des zones inondables de la Dheune et Cosanne, par les couloirs de bruit liés au passage de l'autoroute ou par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Certains secteurs de la zone U sont concernés par une orientation d'aménagement.

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

Ua : Elle correspond aux secteurs à vocation d'habitat de la commune.

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

Uch : châteaux. La zone Uch correspond aux unités foncières concernées par les châteaux à Morteuil et Cissey.

Ur : aire d'autoroute.

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

Uj : zone urbaine à dominante verte.

Ual : secteur pouvant accueillir des activités cohérentes liées au tourisme, aux loisirs, à l'hôtellerie et à l'activité économique (commerce et activités de services, bureau, centre de congrès et d'exposition), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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, sauf disposition particulière au sein de l'article 2.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- 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 secteurs Ua :

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

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

Dispositions particulières au 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 secteur Ur :

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

Dispositions particulières au secteur Uch et Uj :

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

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

Sont interdites toutes les constructions à usage d'habitation. Seules sont autorisées les parkings et les annexes à l'habitation telles que définies page 5 du présent document.

Dispositions particulières au secteur Ux :

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

- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

Dispositions particulières au secteur Ual :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat et d'industrie.
Sont interdites toutes les constructions incompatibles avec la proximité de l'autoroute.

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

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement et située dans une zone à risque d'un point de vue inondation (se reporter à l'atlas d'inondabilité) devra ne pas présenter de sous-sols et respecter un rehaussement de 30 cm par rapport aux plus hautes eaux connues.

Dispositions particulières aux secteurs Ua :

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

Disposition particulière au secteur Ue :

Non réglementé.

Disposition particulière au secteur Ur :

Les occupations et installation de sol liées à l'activité autoroutière et aux besoins des usagers de l'autoroute admises :

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

Dispositions particulières au secteur Uch et Uj :

Sont uniquement autorisées les parkings et annexes à l'habitation telles que définies page 6 du présent document.

Dispositions particulières au secteur Ux :

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

Disposition particulière au secteur Ual :

Les parcs d'attractions, ainsi que les constructions et occupations du sol non limitativement interdites à l'article 1 sont admises sous conditions de ne pas engendrer de risque d'insécurité pour les usagers du domaine autoroutier.

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.

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 :

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un assainissement non collectif est à mettre en place.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Le prétraitement des eaux pluviales est imposé avant leur rejet dans le milieu naturel.

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

En secteur Ual, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales ou leurs eaux usées dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être implantées sur une limite pour les secteurs Ua, Ue, Ux et Ur. A défaut, le point le plus proche de toute construction ou installation nouvelle doit être situé en respectant :

- une distance comprise entre 0 et 15 mètres pour le secteur Ua
- un recul d'au moins 5 mètres pour les secteurs Ue, Uj, Ux et Uch,
- un recul d'au moins 3 mètres pour les secteurs Ur et Ual,

Dans tous les cas en le point le plus proche de toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe de la route départementale RD18

Des dispositions particulières s'appliquent :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat,
- 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.
- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

En secteur Ual, les affouillements et exhaussements de sols aux abords de l'autoroute, autre ceux liés à l'activité autoroutière, seront admis sous réserve de respecter une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises pour répondre aux contraintes techniques des constructions, installations et équipements.

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

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Uj, Ue, Uch, Ul et Ux :

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 3 mètres.

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

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas 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 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

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

Disposition particulière aux secteurs Ur :

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres. Une implantation dans une bande de 0 à 3 mètres est toutefois admise pour des contraintes techniques.

Disposition particulière au secteur Ual :

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.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur des constructions existantes, et ne respectant pas la règle générale, l'implantation pourra se faire dans le prolongement des dites constructions sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

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

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales nouvelles autorisées par le présent règlement.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée, à l'égout de toiture ou au niveau haut de l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

A l'inverse, la hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou au niveau haut de l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation 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, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

Disposition particulière :

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 9 mètres pour les constructions principales
- à 10 mètres en secteurs Ur et Ual
- à 3.50 mètres pour les annexes.

Article 11 – U : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue entre le projet et son environnement.

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



Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Les éoliennes doivent s'intégrer au bâti et ne pas être visible depuis l'emprise publique.

Pour les constructions à usage d'activités :

L'aspect des constructions à usage d'activités 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

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

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

Façade :

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les enduits devront être réalisés avec des tons clairs et faisant partie de la palette des beiges et des gris.

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

En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit sera plein ou en joint à pierre vue.

Toiture :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont limitées à 30 % maximum de la surface totale de la toiture

Les ouvertures pourront être des châssis de toit (fenêtre de toit) ou des lucarnes. Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Le choix des matériaux de couvertures devra se faire en harmonie avec les toitures avoisinantes tout en se rapportant à l'architecture locale. A l'exception des toitures en ardoise, les matériaux devront présenter un aspect allant du rouge au brun, ainsi que dans les tons gris foncé.

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

Clôture :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.5 mètres de haut.

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

Le choix des matériaux devra se faire en harmonie avec la construction principale.

Disposition particulière au secteur Ur :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 mètres. Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Les dépassements pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif feront l'objet d'accords particuliers.

Disposition particulière au secteur Ual :

Toute construction présentant un aspect extérieur susceptible d'attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions particulières.

Article 12 – U : stationnement**Disposition générale :**

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.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

Longueur : 5 m

Largeur : 2,5 m

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Dispositions générales :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Toutefois, en secteur Ual le remplacement par des plantations pourra ne couvrir que 75% des arbres hautes tiges supprimés, y compris à terme par recépage, sauf à justifier d'un intérêt environnemental avéré.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

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. 50 % minimum de la surface non construite de la parcelle devra rester perméable.



Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

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

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractères de la zone 2AU

La zone 2AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après révision générale du PLU.

2AUI : activités de loisirs. Le secteur 2AUI correspond au secteur qui pourra accueillir les activités de loisirs liées au Parc Eco-loisirs.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Article 1 – 2AU et 2AUI : occupations et utilisations du sol interdites

Tout est interdit à l'exception des ouvrages à caractère technique nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

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

Non règlementé.

Article 3 – 2AU et 2AUI : accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 – 2AU et 2AUI : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 – 2AU et 2AUI : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – 2AU et 2AUI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 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 nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance comprise entre 0 et 15 mètres.

Cette distance est étendue à 100 mètres au minimum de l'axe de l'autoroute A6.

Article 7 – 2AU et 2AUI : 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 3 mètres.

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

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas 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 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

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

Article 8 – 2AU et 2AUI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 2AU et 2AUI : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU et 2AUI : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU et 2AUI : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – 2AU et 2AUI : stationnement

Non réglementé.

Article 13 – 2AU et 2AUI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – 2AU et 2AUI : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres.

Certains secteurs de la zone A sont concernés par des zones inondables selon l'atlas des zones inondables de la Dheune et Cosanne, par les couloirs de bruit liés au passage de l'autoroute ou par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

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

Ac : zone agricole constructible : elles correspondent aux secteurs où sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les compléments à l'activité agricole.

Anc : zone agricole non constructible, à l'exception des abris pour animaux.

Aal : secteur de la zone agricole non constructible à l'exception des activités, occupations, aménagements et installations.

Am : secteur de la zone agricole admettant une activité agricole orientée vers la production et la commercialisation de produits maraîchers et l'élevage de poules.

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, sauf disposition particulière au sein de l'article 2.
- 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 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 au secteur Anc :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureau et d'habitat.

Dispositions particulières au secteur Ac :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, de commerce et de bureau.

Dispositions particulières au secteur Aal :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles limitativement autorisées au sein de l'article 2.

Dispositions particulières au secteur Am :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, de bureau, d'habitat et de commerces sauf celles autorisées sous conditions.

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

Dispositions générales :

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement et située dans une zone à risque d'un point de vue inondation (se reporter à l'atlas d'inondabilité) devra ne pas présenter de sous-sols et respecter un rehaussement de 30 cm par rapport aux plus hautes eaux connues.

Dispositions particulières au secteur Anc :

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées à condition d'être uniquement des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Dispositions particulières au secteur Ac :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation principale sont autorisées à condition d'être :

- dans une limite de 50 mètres autour des bâtiments agricoles,
- **et** édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- **et** nécessaires à l'activité agricole.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités de diversification à condition d'avoir un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles liées à la vente ou à la fabrication de produit à condition de provenir exclusivement de l'exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol limitée à 30 m².

Dispositions particulières au secteur Aal :

Sont seules autorisés :

- les constructions et installations nouvelles à usage agricole à condition d'être uniquement des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- les aménagements et infrastructures liés aux activités et occupations admises en secteur riverain Ual notamment les parcs d'attractions,
- les constructions légères de loisirs ou d'intérêt touristique, liées aux aménagements autorisés, dont l'emprise au sol totale est limitée à 1% de la surface du secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à une occupation ou activités admises dans la zone sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur Am :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations agricoles, notamment de maraîchage et d'élevage, ainsi que celles nécessaires aux activités de diversification complémentaire à l'activité agricole et ayant pour support l'agriculture, et celles nécessaires au conditionnement et au stockage de la production.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation et la commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production, dans la limite de 50m² d'emprise au sol par construction.

Article 3 – A : accès et voirie**Accès :**

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

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

Au sein du secteur Am la localisation des accès ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie cyclable.

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 :

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un assainissement non collectif est à mettre en place.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Le prétraitement des eaux pluviales est imposé avant leur rejet dans le milieu naturel.

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

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 5 mètres.

Cette distance est étendue à 100 mètres au minimum de l'axe de l'autoroute A6.

Cette distance est étendue à 25 mètres au minimum de l'axe de la route départementale n°18.

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, surélévation 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.
- En cas de démolition de bâti existant dans la bande des 10 mètres instituée aux abords des berges des cours d'eau, la reconstruction pourra être autorisée dans la bande en respectant un recul adapté et justifié au regard des particularités du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour répondre aux contraintes techniques des constructions, installations et équipements.

Article 7 – A : 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 3 mètres. Il en va de même pour l'ensemble des constructions admises au sein du secteur Aal et Am.

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. Au sein du secteur Aal, la marge de recul par rapport aux berges est portée à 10 mètres.

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 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

En cas de démolition de bâti existant dans la bande des 10 mètres instituée aux abords des berges des cours d'eau, la reconstruction pourra être autorisée dans la bande en respectant un recul adapté et justifié au regard des particularités du projet.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour répondre aux contraintes techniques des constructions, installations et équipements.

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

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – A : emprise au sol

Coefficient d'emprise au sol pour le secteur Am : 0.2

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En secteur Aal, la hauteur se mesure à partir du niveau bas du plancher de la construction.

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

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation 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, cellules à grain...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 16 mètres.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation sera limitée au maximum à 10 mètres.

Au sein du secteur Aal, les constructions devront présenter une hauteur inférieure à 3.5 mètres en tout point de la construction.

Au sein du secteur Am, les constructions devront présenter une hauteur inférieure à 5 mètres en tout point de la construction.

Article 11 – A : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue entre le projet et son environnement.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'activités :

L'aspect des constructions à usage d'activités 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

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

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

Façade :

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les enduits devront être réalisés avec des tons clairs et faisant partie de la palette des beiges et des gris.

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

En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit sera plein ou en joint à pierre vue.

Toiture :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Lorsqu'il s'agit d'élément de liaison entre toiture, les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage. Elles seront dans tous les cas limitées à 30 % maximum de la surface totale de la toiture

Les ouvertures pourront être des châssis de toit (*fenêtre de toit*) ou des lucarnes. Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Le choix des matériaux de couvertures devra se faire en harmonie avec les toitures avoisinantes tout en se rapportant à l'architecture locale. Ces matériaux devront présenter un aspect allant du rouge au brun, ainsi que dans les tons gris foncé.

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

Clôture :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.5 mètres de haut.

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

Le choix des matériaux devra se faire en harmonie avec la construction principale.

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 – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Toutefois, en secteur Aal le remplacement par des plantations pourra ne couvrir que 80% des arbres hautes tiges supprimés, y compris à terme par recépage.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Sur l'ensemble du secteur Aal, les espaces imperméabilisés sont limités à 15 %.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 50 % minimum de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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.

Certains secteurs de la zone N sont concernés par des zones inondables selon l'atlas des zones inondables de la Dheune et Cosanne, par les couloirs de bruit liés au passage de l'autoroute ou par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Nf : zone naturelle forestière.

Nh : zone naturelle où se sont implantées quelques constructions à usage d'habitation.

Nparc : zone naturelle, site du parc Eco-loisirs.

Nch : zone naturelle, allée du château de Cisse et de Morteuil.

Nm : zone naturelle admettant une activité agricole maraîchère et d'élevage de poules.

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

Dispositions générales :

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont autorisées les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, constructions, ouvrages et installations y compris classées liés à l'activité autoroutière sous réserve de la compatibilité avec le caractère naturelle de la zone.

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement et située dans une zone à risque d'un point de vue inondation (se reporter à l'atlas d'inondabilité) devra ne pas présenter de sous-sols et respecter un rehaussement de 30 cm par rapport aux plus hautes eaux connues.

Disposition particulière au secteur Nm :

Sont autorisées l'utilisation du sol à usage agricole ainsi que les constructions et installations agricoles notamment de maraîchage et d'élevage de poules. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité.

Disposition particulière au secteur Nf :

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur N et Nch :

Les constructions et installations à usage agricole à condition d'être uniquement des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol et 3.5 mètres de hauteur hors tout.

Les constructions et installations annexes à l'habitation telles que définies page 6 du présent document à condition d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction à usage principale.

Dispositions particulières aux secteurs Nh :

L'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de l'emprise au sol existante à l'approbation initiale du PLU.

Sont autorisées les annexes à l'habitation telles que définies page 6 du présent document.

Dispositions particulières au secteur Nparc :

Les aménagements publics liés à la nature, au sport et aux loisirs ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil du public à condition de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Seuls sont autorisés les exhaussements et les affouillements rendus strictement nécessaires pour un aménagement public.

Article 3 – N : accès et voirie**Accès :**

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

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

Au sein du secteur Nm la localisation des accès ne devra pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie cyclable. Les accès charretiers devront être limités et strictement destinés à un usage agricole.



Voirie :

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau 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 :

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un assainissement non collectif est à mettre en place.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le caniveau ou le milieu récepteur.

Le prétraitement des eaux pluviales est imposé avant leur rejet dans le milieu naturel.

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

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 5 mètres.

Cette distance est étendue à 100 mètres au minimum de l'axe de l'autoroute A6.

Cette distance est étendue à 25 mètres au minimum de l'axe de la route départementale n°18.

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 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder six mètres.

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

Au sein du secteur Nm, les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur calculée à en tout point du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

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

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – N : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Nch :

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m².

L'emprise au sol des constructions et installations annexes à l'habitation telles que définies page 6 du présent document est limitée à 40 m².

Dispositions particulières aux secteurs Nh :

L'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol existante à l'approbation initiale du PLU.

L'emprise au sol des constructions et installations annexes à l'habitation telles que définies page 6 du présent document est limitée à 40 m².

Dispositions particulières au secteur Nparc :

L'emprise au sol des aménagements publics liés à la nature, au sport et aux loisirs ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil du public est limitée à 30 m².

Dispositions particulières au secteur Nm :

Coefficient d'emprise au sol pour le secteur Nm : 0.1

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point bas du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout exceptées les éoliennes qui sont soumises à la règle générale.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation 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...) 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 10 mètres pour les constructions principales et 3.50 mètres pour les annexes.

Au sein du secteur Nm, les constructions devront présenter une hauteur inférieure à 5 mètres en tout point de la construction.

Article 11 – N : aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue entre le projet et son environnement.

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'activités :

L'aspect des constructions à usage d'activités 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Implantation et volume :

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

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

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

Façade :

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées. Les enduits devront être réalisés avec des tons clairs et faisant partie de la palette des beiges et des gris.

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

En cas de réfection, les joints creux sont interdits. L'enduit sera plein ou en joint à pierre vue.

Toiture :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Lorsqu'il s'agit d'élément de liaison entre toiture, les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage. Elles seront dans tous les cas limitées à 30 % maximum de la surface totale de la toiture

Les ouvertures pourront être des châssis de toit (*fenêtre de toit*) ou des lucarnes. Les châssis de toit devront être totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

Le choix des matériaux de couvertures devra se faire en harmonie avec les toitures avoisinantes tout en se rapportant à l'architecture locale. Ces matériaux devront présenter un aspect allant du rouge au brun, ainsi que dans les tons gris foncé.

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

Clôture :

Le choix des matériaux devra se faire en harmonie avec la construction principale.

Disposition particulière au secteur Nparc :

Les clôtures en façade d'espace public et en limite séparative devront être constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres de haut.

Disposition particulière aux secteurs N, Nh et Nf :

En limite d'emprise publique, elles ne doivent pas excéder 1.5 mètres de haut.

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

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.

Disposition particulière au secteur Nparc :

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction.

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

Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation :

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



Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres à haute tige sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

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

Non réglementé.