

# SERBONNES

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil communautaire le :





## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	19
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	25



## 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 SERBONNES du département de l'YONNE.

### 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 SERBONNES a délimité les zones de son territoire.

### 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 ».
- 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, contigu ou non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas 40 m<sup>2</sup>.



## 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 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 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.

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

*Ul : équipements collectifs.* Le secteur Ul correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif.

Certaines parties des secteurs U, Ul et Uj sont concernées par une servitude liée au plan de prévention des risques inondations. Ces parties sont identifiables au plan de zonage. Les éventuels projets devront se référer aux règles de cette servitude présentées en annexe du PLU. Ces règles se substitueront à celles du PLU.



## 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 secteurs Ua et Ub :**

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

### **Dispositions particulières au secteur UI :**

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 Uj :**

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

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

### **Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :**

Sont autorisées :

- les constructions et installations (nouvelles ou adaptation, réfection, extension) 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 et adaptation des constructions et installations à usage agricole à la **condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.

#### **Disposition particulière au secteur UI :**

Non réglementé.

#### **Dispositions particulières au secteur Uj :**

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à la double condition :

- d'être considérées comme des annexes,
- d'être situées sur la même unité foncière que le bâtiment principal,
- d'être limitées à deux constructions par unité foncière.

Sont autorisées les extensions de ces annexes dans la limite des emprises définies au présent règlement.

Sont autorisées les extensions des constructions situées sur la même unité foncière mais implantées dans un autre secteur U et qui de par leur extension viendraient déborder dans le secteur Uj.

### 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 :

*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 ou l'alignement ou l'axe de la voie.*

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

Hors agglomération, les reculs à respecter vis à vis des routes départementales sont de :



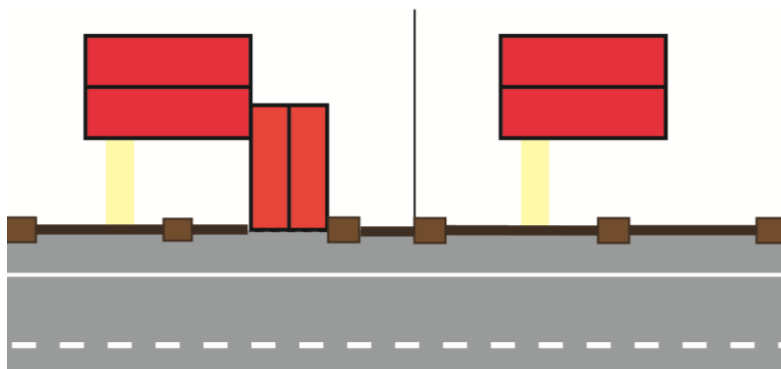
- RD 23 : 10 mètres depuis l'axe,
- RD 329 : 5 mètres depuis l'alignement.

#### **Disposition particulière au secteur Ua :**

Si aucune indication contraire n'est portée sur le règlement graphique (plan de zonage), toute construction nouvelle peut s'implanter :

- soit avec un retrait ne pouvant excéder 10 mètres si et seulement si un mur de clôture est érigé en limite d'emprise publique. Ce mur de clôture doit présenter une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres. Il doit être complet d'une limite séparative à une autre. Seule une coupure de 5 mètres maximum d'un seul tenant est autorisée pour le passage des véhicules et des piétons,
- soit en combinant une partie de la construction et un mur de clôture sur emprise publique. Ce mur de clôture doit présenter une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres. Seule une coupure de 5 mètres maximum d'un seul tenant est autorisée pour le passage des véhicules et des piétons. Cette combinaison d'un mur de clôture à une partie de la construction doit être complète d'une limite séparative à une autre.

#### **Croquis d'implantation :**



#### **Disposition particulière aux secteurs Ub :**

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 5 et 10 mètres.

#### **Disposition particulière aux secteurs U1 ou Uj :**

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 au-delà de 3 mètres.

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

Les constructions ou installations seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 4 mètres si la construction présente des ouvertures en direction de cette limite séparative. Si la construction ne présente pas d'ouvertures



en direction de cette limite séparative, le retrait sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 2 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 4 mètres) ; l'implantation se fera dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant et sans nouveaux percements.

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

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

Non règlementé.

### Article 9 - U : emprise au sol

#### **Dispositions particulières au secteur Uj :**

L'emprise des constructions autorisée est limitée à 30 m<sup>2</sup> par construction.

### Article 10 - U : hauteur des constructions

*La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toiture 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 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 aux secteurs Ua, Ub et Uj :**

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



### **Disposition particulière au secteur UI :**

Non règlementé.

### **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 toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisées sur la totalité de la toiture selon le parti architectural et l'impact visuel dans le voisinage.

Les 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.*

#### **Clôture :**

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

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

#### **Enduit :**



Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les couleurs d'enduits seront choisies dans la palette du blanc cassé au beige foncé.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, les couleurs d'enduits seront choisies dans la palette des gris foncé et des verts foncé.

## 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 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### **Disposition particulière au 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 secteur Ub :**

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement par construction nouvelle dont une accessible depuis l'emprise publique.

## Article 13 - U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

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. 30 % de la surface non construite 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 réglementé.

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

Non réglementé.



## 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 2AU

De manière générale, la zone 2AU est un espace destiné à être urbanisé à vocation d'habitat. Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate n'existe pas.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Elle ne pourra être aménagée qu'après transformation en zone 1AU après révision du PLU.

### Article 1 - 2AU : 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 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non règlementé.

### Article 3 - 2AU : accès et voirie

Non règlementé.

### Article 4 - 2AU : desserte par les réseaux

Non règlementé.

### Article 5 - 2AU : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.





## Article 6 - 2AU : 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 ou l'alignement ou l'axe de la voie.*

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 se fera soit en respectant la règle générale, soit à l'arrière de la construction principale,
- aux rampes handicapés.

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

## Article 7 - 2AU : 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.

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

## Article 8 - 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9 - 2AU : emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10 - 2AU : hauteur des constructions

Non réglementé.

## Article 11 - 2AU : aspect extérieur



Non règlementé.

#### Article 12 - 2AU : stationnement

Non règlementé.

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

Non règlementé.

#### Article 14 - 2AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

#### Article 15 - 2AU : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

#### Article 16 – 2AU : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



## 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.

Certaines parties de la zone A sont concernées par une servitude liée au plan de prévention des risques inondations. Ces parties sont identifiables au plan de zonage. Les éventuels projets devront se référer aux règles de cette servitude présentées en annexe du PLU. Ces règles se substitueront à celles du PLU.

### 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 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.

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

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,
- **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.

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

#### Voirie :

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

### Article 4 - A : desserte par les réseaux

#### Eau à usage non domestique :

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

#### Assainissement :

*Pour les parties 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 ou l'alignement ou l'axe de la voie.*

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 se fera dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés.

Hors agglomération, les reculs à respecter vis à vis des routes départementales sont de :

- RD 23 : 10 mètres depuis l'axe,
- RD 329 : 5 mètres depuis l'alignement.

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

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 4 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 4 mètres) ; l'implantation se fera 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 - 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 au faitage, à l'égout de toiture 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 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 faitage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 15 mètres.

La hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère pour les constructions principales et 3.50 mètres au faitage 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.

### 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

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. 30 % de la surface non construite 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 - 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.

### Définition des différents sous-secteurs de la zone N :

*Nzh : zones humides recensées par la DREAL. La constructibilité est nulle, seules quelques possibilités permettant la mise en valeur des milieux sont envisageables.*

Certaines parties du secteur Nzh sont concernées par une servitude liée au plan de prévention des risques inondations. Ces parties sont identifiables au plan de zonage. Dans tous les cas, le PLU ne permet aucune construction, la zone est donc protégée. Néanmoins, les travaux et aménagements possibles devront respecter les règles de cette servitude.

### 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

#### **Disposition particulière au secteur Nzh :**

Sont autorisés les aménagements et travaux à condition de participer à la mise en valeur du milieu ou à l'entretien des zones humides.

### Article 3 - N : accès et voirie

Non réglementé.

### Article 4 - N : desserte par les réseaux

#### Eau à usage non domestique :



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

#### Assainissement :

*Pour les parties 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 - 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 ou l'alignement ou l'axe de la voie.*

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.

Hors agglomération, les reculs à respecter vis à vis des routes départementales sont de :

- RD 23 : 10 mètres depuis l'axe,
- RD 329 : 5 mètres depuis l'alignement.

### 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.

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - N : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - N : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - N : stationnement

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

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

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 règlementé.

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

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

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE