



CHAUMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Document approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 10/12/2019



Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
LA ZONE URBAINE (U)	13
LA ZONE À URBANISER (1AU).....	23
LA ZONE AGRICOLE (A)	31
LA ZONE NATURELLE (N)	39
ANNEXES.....	44

DISPOSITIONS GENERALES

Le PLU ayant été prescrit avant 2016, il n'est pas fait application du contenu modernisé du PLU. Toutefois, pour des raisons de lisibilité, le présent règlement fait référence aux nouveaux articles du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 01/01/2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAUMONT dans le département de l'Yonne (89).

Il est opposable :

- aux constructions existantes faisant l'objet d'adaptations, modifications...
- aux constructions, équipements et installations nouveaux,
- aux aménagements de secteurs,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- aux démolitions (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé 4 types de zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines : Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser : Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles : Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

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

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

3.1. Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU)

De manière générale, les règles du PLU se substituent au RNU. Toutefois les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 demeurent applicables sur l'ensemble d'un territoire communal couvert par un PLU, de même que les articles L.111-6 à L.111-21 et L.111-23 à L.111-25. Il faut retenir notamment :

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme

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.

Article L.111-6 du code de l'urbanisme

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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° 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.

Article L.111-16 du code de l'urbanisme

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L.111-17 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

- 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;*

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

3.2. Les autres législations

Les servitudes d'utilité publique prévues à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme sont applicables sur tout ou partie du territoire communal nonobstant toute disposition contraire du PLU. Elles sont utilement annexées au PLU conformément aux articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.

3.3. Le périmètre du droit de préemption urbain visé à l'article R.151-52 7° du code de l'urbanisme

Le territoire est également concerné par le périmètre reporté en annexe à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 10/12/2019.

3.4. La réglementation relative aux vestiges archéologiques

En application des articles L.531-14, R.531-8 et R.531-9 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté – Service Régional de l'Archéologie (39-41 rue Vannerie – BP 10578 – 21005 DIJON CEDEX ; Tel. 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20)

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être 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 d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnées au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

ARTICLE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

4.1. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire communal est soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 05/12/2019.

4.2. Edification des clôtures

Toute édification ou modification de clôtures, sur l'ensemble du territoire communal, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil communautaire en date du 10/12/2019.

4.3. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Article L.111-15 du code de l'urbanisme

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*

**aucune disposition d'urbanisme ne remet en cause ce droit sur l'ensemble du territoire.*

4.4. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

Article L.332-15 du code de l'urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

4.5. Adaptations mineures, dérogations et règles alternatives

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6.

ARTICLE 5. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

5.1. La protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti repéré doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, les règles suivantes s'appliquent aux éléments bâtis de toute sorte repérés au plan de zonage. La préservation en l'état doit être assurée. Seule la réhabilitation à l'identique est acceptée.

5.2. Les espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du même code.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume et remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

ARTICLE 6. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

6.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En vertu de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des OAP. Elles sont utilement localisées aux documents graphiques conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Elles sont opposables aux tiers et sont présentées dans une pièce spécifique du PLU intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Elles concernent toutes les zones 1AU.

6.2 Les opération d'aménagement d'ensemble

Le présent règlement **s'oppose** à l'article R.151-21 qui dispose que :

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

6.3 Le droit de préemption urbain

Le périmètre du droit de préemption urbain est délimité sur le plan correspondant en annexe et correspond aux zones U et AU. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité compétente, ici la communauté de communes, de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique. La commune peut également se substituer à l'acquéreur par délégation du titulaire du droit de préemption urbain.

6.4 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les STECAL autorisent au sein des zones agricoles ou naturelles d'autres constructions et/ou aménagements permis par les zones agricoles ou naturelles classiques par le biais des articles R.151- 23 et R.151-25 du code de l'urbanisme. Aucune zone ou aucun secteur n'est considéré comme STECAL dans le présent PLU.

6.5 L'aléa retrait et gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles est présent sur le territoire, il est jugé faible sur la majorité du ban communal. Toutefois, certaines parties urbaines au Sud du ban communal sont situées dans des sites à aléa moyen. Il convient de se référer à l'annexe 1 du présent règlement afin de prendre en compte les recommandations dans les différents projets.

ARTICLE 7. AIDE A LA COMPREHENSION DU DOCUMENT

7.1. Comment appliquer la réglementation concernant les dimensionnements, les implantations et les emprises ?

Les reculs par rapport à l'emprise publique ou les voies ouvertes à la circulation automobile

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou du point le plus proche de l'installation ou de l'équipement.

Les reculs par rapport aux limites séparatives

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation ou équipement.

Les reculs entre deux constructions sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

Le calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol pour le présent règlement (articles 9) est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris. Les débords (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et surplombs (balcons, loggias, coursives) sont exclus. Les terrasses de plain-pied ou ne dépassant pas 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel ne sont pas constitutives d'emprise au sol. Les piscines enterrées et couvertes ou non constituent de l'emprise au sol.

Le calcul des hauteurs

La hauteur des constructions, équipements et installations est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit du projet, avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour le calcul du retrait par rapport aux limites séparatives, celui doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment divisé par deux. La hauteur du bâtiment est mesurée à l'acrotère ou bien au faîtage (si le pignon est en vis-à-vis de la limite séparative) ou à l'égout (si la façade est en vis-à-vis de la limite séparative).

La prise en compte du stationnement

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de surface de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur. Pour les nombres de places imposées, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. La surface pour les places des personnes à mobilité réduite est de 27,5m² (5 mètres x 5,5 mètres).
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement des deux roues est de 2 m² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

7.2. Lexique

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions, équipements et installations.

Alignement

Par le terme « alignement », on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie d'accès s'il s'agit d'une voie privée.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures au bâtiment principal et qui apporte un complément aux fonctionnalités de celui-ci. Elle doit être implantée selon un

éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage, elle est nécessairement implantée sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal avec lequel elle entretient un lien fonctionnel sans toutefois disposer d'un accès direct depuis le bâtiment principal. Une annexe est par définition non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'un abri de jardin, d'une piscine...

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert et clos, c'est-à-dire doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc pas être considérées comme des bâtiments les constructions qui ne sont pas closes en l'absence de toiture et/ou en l'absence totale ou partielle de façades closes.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine couverte, une construction sur pilotis, une cabane dans les arbres, une cave...

Destination

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé. Les destinations prises en compte dans ce règlement sont au nombre de 9 : habitat, artisanat, commerce, bureau, hôtellerie, entrepôt, agricole ou forestier, industrie, équipement public ou d'intérêt général.

Extension

Une extension consiste en un agrandissement du bâtiment existant et présentant des dimensions inférieures à celui-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique (accès direct) et fonctionnel avec le bâtiment existant.

Habitation légère de loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles sont uniquement autorisées dans les parcs résidentiels de loisirs ou campings.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction, elle ne crée pas d'espace utilisation par l'Homme dans lequel il peut vivre ou exercer une activité.

Exemple d'installation : une éolienne, une antenne, une piscine hors sol, murs, clôtures, chaufferie, poste de transformation...

Pergola

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux formant couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée...

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Conformément à l'article L.151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés les résidences démontables. Le PLU ne comporte pas de telles zones.

Résidence mobile de loisirs (mobil-home)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles sont uniquement autorisées dans les parcs résidentiels de loisirs ou campings.

Surface de plancher

Conformément à l'article R.111-22, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement, déblais ou remblais.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles (contiguës) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

La véranda est une extension fermée par un vitrage, elle s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Elle comporte une majorité de surfaces vitrées. Cette construction n'est pas démontable et induit une notion de durabilité.

LA ZONE URBAINE (U)

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites zones « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est composée de 6 secteurs :

- 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.
 - Uc : château. Le secteur Uc correspond au site du château.
 - Ue : équipements collectifs. Le secteur Ue correspond au secteur pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif.
 - Uj : zone de jardins. Le secteur Uj correspond à des espaces de jardins ou de parcs.
 - Ux : zone d'activités. Le secteur Ux correspond à une zone d'activité économique.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par un périmètre de protection rapprochée ou éloignée de captage d'eau potable. Les dispositions suivantes doivent être prises afin de prévenir le transfert de polluants vers le sous-sol, notamment :
- Gestion des eaux usées et pluviales sous le contrôle technique du service gestionnaire des réseaux ;
 - Mode de chauffage (stockage de fioul sous condition d'étanchéité renforcée voire interdit) ;
 - Conduite du chantier de construction ;
 - Pratiques individuelles de jardinage, stockage de produits...

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Article 1 - U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

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

Les travaux d'aménagement, les extensions ou les modifications des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
- Les caravanes.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Sont interdites toutes les constructions, équipements et installations nouveaux à usage d'entrepôt et d'industrie y compris les changements de destination.

Dispositions particulières au secteur Ue :

Sont interdites toutes les constructions, équipements et installations nouveaux 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 aux secteurs Uc et Ux :

Sont interdites toutes les constructions, équipements et installations nouveaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux autorisés à l'article U2 pour les secteurs Uc et Ux.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont interdites toutes constructions, équipements et installations quelles que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés à l'article U2 pour le secteur Uj.

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

Dispositions particulières au secteur Uc

Sont autorisées les constructions, équipements et installations (nouveaux, réfections, extensions, modifications) à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec le caractère patrimonial du château.

Dispositions particulières aux secteurs Uc et Ux

Sont autorisées les extensions de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées. La surface de plancher créée de l'extension ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher existante et ce dans la limite 50m².

Dispositions particulières aux secteurs Uc, Uj et Ux

Sont autorisées les annexes :

- les piscines (couvertes ou non) sans limite d'emprise au sol ;
- les autres annexes (garage, abri de jardin, ...) dans la limite de 40 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

Article 3 - U : accès et voirie

3.1. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et aux besoins des constructions projetées.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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.

3.2. La 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.

Les voies de dessertes publiques et/ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile ainsi que de la collecte des déchets.

Article 4 - U : desserte par les réseaux

4.1. L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, 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 » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. L'assainissement

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Toute construction dont le besoin en assainissement est reconnu doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties 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.

4.4. Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Article 5 - U : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

En cas de division foncière les règles s'appliquent lot par lot

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux dispositions particulières suivantes :

- En zone Ua, aux annexes à destination d'habitation 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 maximale imposée ;
- aux rampes pour personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions, équipement ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que les postes de transformation, qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur ou la sécurité publique.

Les dispositions particulières suivantes ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant et qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Les dispositions particulières suivantes ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant et qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Toute construction nouvelle peut s'implanter :

- soit dans une bande de 10m calculée depuis l'alignement, seulement si un mur de clôture est érigé en limite d'emprise publique. Ce mur de clôture doit présenter une hauteur minimale de 1,80 mètre. Il doit être complet d'une limite séparative à l'autre. Seule une coupure de 5 mètres maximum d'un seul tenant est autorisée pour le passage des véhicules, il pourra être complété par une ouverture supplémentaire pour le passage des piétons ;
- soit à l'alignement en combinant une partie du mur de façade ou pignon de la construction et un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc, Ue, Ux et Uj :

Le point le plus proche de toute construction nouvelle, équipement, ou installation doit être situé soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant et qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

En cas de division foncière les règles s'appliquent lot par lot

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Les constructions, équipements ou installations nouveaux seront implantés soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au minimum de 3 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant et qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

Dispositions particulières aux secteurs Ue et Ux :

Les constructions, équipements et installations nouveaux seront implantés soit en limite séparative soit avec un retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants non-conformes, à la condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant et qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

Article 9 - U : emprise au sol

Dispositions particulières aux secteurs Uj, Uc, Ux

Emprise pour les annexes autorisées :

- les piscines (couvertes ou non) sans limite d'emprise au sol ;
- les autres annexes (garage, abri de jardin, ...) dans la limite de 40 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

Article 10 - U : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

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 publics et équipements publics.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, la hauteur de l'extension sera limitée à la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Ue :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère pour les constructions principales et 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère pour les annexes.

Dispositions particulières aux secteurs Uj :

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère pour les annexes.

Dispositions particulières aux secteurs Ux :

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'activité.

Pour les annexes de constructions à usage d'habitation existantes la hauteur maximale est fixée 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Article 11 - U : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

Les constructions et leur(s) annexe(s)

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel existant.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.

Soubassement

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Uj :

Toiture

En fonction de la typologie du bâti, des tuiles de tonalités rouge-brun soutenu sont autorisées à l'exclusion de la tuile couleur ardoise.

Percements

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exclusion des portes de garage, des baies vitrées et des ouvertures en sous-sol.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Clôtures sur rue

Le mur de clôture situé à l'alignement doit présenter une hauteur minimale de 1,80 mètre.

La combinaison d'un mur de clôture avec une partie de la construction à l'alignement, doit être complète d'une limite séparative à l'autre.

Seule une coupure de 5 mètres maximum d'un seul tenant est autorisée pour le passage des véhicules, il pourra être complété par une ouverture supplémentaire pour le passage des piétons.

Dispositions particulières aux secteurs Ub et Uj :

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Article 12 - U : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif) pour l'ensemble de la zone U

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

Dispositions particulières au secteur Ua

- Par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m² : 1 place minimum
- Par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 80 m² : 2 places minimum

Dispositions particulières au secteur Ub

- Par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 2 places minimum
- Par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 3 places minimum

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone U

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. La liste des essences annexée au présent règlement devra être respectée.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les haies éventuelles doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Dispositions particulières au secteur Ua

30 % de la surface non construite de l'unité foncière devra rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uj

50 % de la surface non construite de l'unité foncière devra rester perméable aux eaux pluviales.

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

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

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

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

LA ZONE À URBANISER (1AU)

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : *les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU comprend 4 zones 1AU immédiatement constructibles chacune sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, elles font chacune l'objet d'une OAP.

Le PLU ne comprend pas de zone 2AU.

- Conformément à l'avis de la DRAC en date du 07/08/2019, les zones 1AU sises « La Fosse aux Chevaux », « Beaugard » et « Le Gué de Cléménçon » sont situées à l'emplacement de sites archéologiques connus (sites n°6 et 2). **En conséquence, la mise en œuvre de ces programmes de construction devra être précédée de prescriptions en archéologie préventive.** Conformément à l'article R.523-7 du code du patrimoine, l'autorité compétente pour autoriser ces aménagements est invitée à saisir le Préfet de Région afin d'anticiper sur ces mesures.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par un périmètre de protection rapprochée ou éloignée de captage d'eau potable. Les dispositions suivantes doivent être prises afin de prévenir le transfert de polluants vers le sous-sol, notamment :
 - Gestion des eaux usées et pluviales sous le contrôle technique du service gestionnaire des réseaux ;
 - Mode de chauffage (stockage de fioul sous condition d'étanchéité renforcée voire interdit) ;
 - Conduite du chantier de construction ;
 - Pratiques individuelles de jardinage, stockage de produits...

Note des auteurs : le caractère de la zone succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition de la zone.

Article 1 - 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

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

Les travaux d'aménagement, l'extension ou les modifications des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
- Les caravanes.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions sont autorisées à condition que la réalisation en soit effectuée en une seule opération d'ensemble. A l'exception de la zone dite de « Beauregard » qui pourra se faire en deux opérations maximum, soit une de chaque côté du chemin Richard.

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

L'urbanisation devra se faire sous réserve que la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 - 1AU : accès et voirie

3.1. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et aux besoins des constructions projetées.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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.

3.2. La 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.

Les voies de dessertes publiques et/ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile ainsi que de la collecte des déchets.

Sauf disposition contraire au sein des OAP, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans ces cas précédents, les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

Article 4 - 1AU : desserte par les réseaux

4.1. L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, 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 » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. L'assainissement

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Toute construction dont le besoin en assainissement est reconnu doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties 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.

4.4. Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Article 5 - 1AU : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En cas de division foncière les règles s'appliquent lot par lot

Le point le plus proche de toute construction nouvelle, équipement ou installation doit être situé soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux rampes pour personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que les postes de transformation, qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur ou la sécurité publique.

Article 7 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division foncière les règles s'appliquent lot par lot

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

Les constructions, équipements et installations nouveaux seront implantés 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 l'acrotère, à l'égoût ou au faîtage, avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article 8 - 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance d'implantation entre deux constructions principales non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Article 9 - 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - 1AU : hauteur 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 publics et équipements publics.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère pour les constructions principales et 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère pour les annexes.

Article 11 - 1AU : aspect extérieur

Les constructions et leur(s) annexe(s)

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel existant.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.

Soubassement

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Toiture

En fonction de la typologie du bâti, des tuiles de tonalités rouge-brun soutenu sont autorisées à l'exclusion de la tuile couleur ardoise.

Percements

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exclusion des portes de garage, des baies vitrées et des ouvertures en sous-sol.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Article 12 - 1AU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

En plus des obligations exprimées ci-après, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 2 places minimum
- Par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 3 places minimum

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 - 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. La liste des essences annexée au présent règlement devra être respectée.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les haies éventuelles doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.
Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
50 % de la surface non construite de l'unité foncière devra rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 - 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 - 1AU : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

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

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

LA ZONE AGRICOLE (A)

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

La zone agricole comprend 1 secteur :

- Ap : espaces agricoles protégés où toutes les constructions sont interdites.

Le secteur Ap ne permet pas de projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et ne constitue pas de fait un secteur de taille et de capacités d'accueil limités.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Certaines parties de cette zone sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par un périmètre de protection rapprochée ou éloignée de captage d'eau potable. Les dispositions suivantes doivent être prises afin de prévenir le transfert de polluants vers le sous-sol, notamment :
 - Gestion des eaux usées et pluviales sous le contrôle technique du service gestionnaire des réseaux ;
 - Mode de chauffage (stockage de fioul sous condition d'étanchéité renforcée voire interdit) ;
 - Conduite du chantier de construction ;
 - Pratiques individuelles de jardinage, stockage de produits...
- Certaines parties de cette zone sont concernées par le passage de l'Aqueduc de la Vanne. Il fait l'objet d'une protection sanitaire. Trois zones de protections sont à considérer qui disposent chacune de leurs prescriptions (voir en annexe).

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

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

Dispositions particulière au secteur Ap

Sont interdits toutes les constructions, équipements et installations nouveaux quel que soit leurs usages.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

2.1. Activité agricole

Sont autorisés sous conditions

- Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions et installations classées (ICPE) liées à une activité agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures à condition d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- Les affouillements et les exhaussements à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations autorisées.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Ouvrage d'intérêt général

Sont autorisés sous conditions

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, équipements, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public ;
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements doux.

2.3. Bâtiments d'habitation existants

Sont autorisées sous conditions

Les extensions, modifications et réfections des bâtiments à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En cas d'extension, la surface de plancher créée ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher existante et ce dans la limite 50m².

Les annexes de constructions à usage d'habitation à la triple condition :

- d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 - A : accès et voirie

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

3.1. Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et aux besoins des constructions projetées.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

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.

3.2. La 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.

Les voies de dessertes publiques et/ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile ainsi que de la collecte des déchets.

Article 4 - A : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

4.1. L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, 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 » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. L'assainissement.

Pour les parties qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Toute construction dont le besoin en assainissement est reconnu doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties 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.

4.4. Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Article 5 - A : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

En cas de division foncière les règles s'appliquent lot par lot

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas :

- aux rampes pour personnes à mobilité réduite,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que les postes de transformation, qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur ou la sécurité publique.

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

En cas de division foncière les règles s'appliquent lot par lot

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A

Les constructions, équipements ou installations nouveaux doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

La distance minimale entre une annexe et une construction principale à usage d'habitation ne peut être excéder 20 mètres.

Article 9 - A : emprise au sol

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

Sont autorisées pour les annexes des constructions à usage d'habitation existante :

- les piscines (couvertes ou non) sans limite d'emprise au sol ;
- les autres annexes (garage, abri de jardin, ...) dans la limite de 30 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement

Article 10 - A : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

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 publics et équipements publics.

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère pour les autres constructions principales et 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère pour les annexes.

Article 11 - A : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

Les constructions et leur(s) annexe(s)

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel existant.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'accroche avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.

Soubassement

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Concernant les constructions à usage d'habitation :

Toiture

En fonction de la typologie du bâti, des tuiles de tonalités rouge-brun soutenu sont autorisées à l'exclusion de la tuile couleur ardoise.

Percements

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges à l'exclusion des portes de garage, des baies vitrées et des ouvertures en sous-sol.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Article 12 - A : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être compatible avec l'annexe 1 du présent règlement.

Le revêtement utilisé pour les places de stationnement doit rester perméable aux eaux de pluies.

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone A (hors secteur Ap)

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. La liste des essences annexée au présent règlement devra être respectée.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les haies éventuelles doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
50 % de la surface non construite de l'unité devra rester perméable aux eaux pluviales.

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

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.
Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

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

Non réglementé.

LA ZONE NATURELLE (N)

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La zone N dispose d'un secteur NI soumis au risque inondation par débordement de l'Yonne ou remontées de nappes.

- Certaines parties de cette zone sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.
- Certaines parties de cette zone sont concernées par le passage de l'Aqueduc de la Vanne. Il fait l'objet d'une protection sanitaire. Trois zones de protections sont à considérer qui disposent chacune de leurs prescriptions (voir en annexe).

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N

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

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone NI

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

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

Dispositions générales à l'ensemble de la zone N (hors zone NI)

Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière à l'exclusion de toute maison de gardiennage.

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

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

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, équipement ou installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements doux,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone NI

Les travaux d'entretien, de gestion courants et de grosses réparations des constructions et des installations existantes et légalement autorisées, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, sous réserve qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ni la création de nouvelle emprise au sol.

Les clôtures composées de quatre fils (au maximum) superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres pour les clôtures nouvelles. Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité devront être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence, ou constituées de grillage à large maille (10 cm x10 cm).

Article 3 - N : accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - N : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Les constructions, équipements ou installations nouveaux doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Les règles d'implantation des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

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

Les constructions, équipements et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, équipements ou installations nouveaux doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

La hauteur des constructions est fixée à 5 mètres.

Article 11 - N : aspect extérieur

Dispositions particulières à l'ensemble de la zone NI

Clôtures

Les clôtures composées de quatre fils (au maximum) superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres pour les clôtures nouvelles. Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité devront être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la côte de référence, ou constituées de grillage à large maille (10 cm x10 cm).

Article 12 - N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Non réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Il est recommandé de concevoir les bâtiments et leur implantation de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires sans porter préjudice aux constructions voisines.

L'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment.

Il est également recommandé l'installation de dispositifs de récupération de l'eau pluviale.

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

Non réglementé.

ANNEXES

1. Plaquette « sécheresse et construction sur sols argileux »
2. Carte « Risque retrait et gonflement des argiles » (source : site « Géorisques »)
3. Liste des essences locales (extrait du guide « Promouvoir l'arbre et la haie en Bourgogne »)
4. Règlement de la protection sanitaire liée à l'Aqueduc de la Vanne