

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUZ

Article 2AUZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AUZ-2.

Article 2AUZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

Article 2AUZ 3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte si leur hauteur totale est inférieure à 7 mètres et avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte si leur hauteur totale est supérieure à 7 mètres.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 2AUZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 2AUZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 11 – Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AUZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone est concernée par la zone de bruit de la route nationale n°2 délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, s'applique les dispositions de l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Au sein du secteur Ap, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.
- Toute demande de travaux visant à supprimer un élément patrimonial ou paysager identifié au titre de l'article L 123-1-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.

- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile
- Les éoliennes d'autoconsommation.
- Au sein du secteur Ap, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est

obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Article A5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de la route nationale n°2, sauf celles visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 15 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 - Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial.

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article A11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits, le blanc et les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article A13 - Espaces verts de plantations

- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère. L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.