

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Montferrand-le-Château

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Février 2017

Consultation des PPA

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées à l'exception de la zone.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Le remblais et/ou le comblement des dolines est interdits sauf si ils sont liés à des travaux déclarés d'utilité publique

Disposition particulière au secteur N et Nc :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitat, **autres que celles mentionnées à l'article 2-N**, sont interdites
- les occupations et utilisations à usage, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, l'installation d'exploitation agricole et d'entrepôt.

Disposition particulière aux secteurs NJ :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt

Disposition particulière au secteur NX, Nc, NL, Nm et Nzh

- Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

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

Dispositions particulières au secteur N :

- Sur l'habitat, seules sont autorisées :
 - o les opérations de rénovation et d'adaptation.
 - o **Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.**
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les bâtiments liés aux exploitations agricoles sont autorisés.
- Les installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et des entreprises existantes à la date d'approbation du PPRI, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, station de pompage, postes de relèvement, centrales hydroélectriques, extensions et amélioration des stations d'épuration existantes, création de nouvelles stations d'épuration sous réserve de la justification technique et ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Ces installations devront respecter les prescription du PPRI lorsqu'elles seront impactées par son zonage.
- Les installations et aménagements à condition d'être voués au développement du tourisme d'itinérance (tourisme fluvial, véloroute, aménagement de chemin ou liaisons douces)

Dispositions particulières au secteur Nc :

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation et d'adaptation.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Sont autorisés les constructions et aménagements liés à la fréquentation et à la découverte touristique (tourisme fluvial, véloroute), les abris et aménagements liés à la pratique d'activités agricole et d'entretien des espaces, les infrastructures légères de sports et loisirs de plein air (à condition qu'ils ne comportent pas de bâtiments à usage d'hébergement, d'habitation ou à vocation commerciale).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne devront pas porter atteinte aux activités agricoles et aux espaces naturels.

Dispositions particulières au secteur NL :

- Seules les aménagements liées aux loisirs seront autorisés dans cette zone.

Dispositions particulières au secteur NJ :

- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 20 mètres² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur NX :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les constructions et installations liées à l'activité du chenil sans pouvoir dépasser 20m² d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Dispositions particulières au secteur N :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m.
- **aux extensions des constructions existantes, qui pourront être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.**

Dispositions particulières aux secteurs Nc et Nm :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 0.50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières au secteur NL :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Dispositions particulières du secteur NJ :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.

Dispositions particulières au secteur NX :

- Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Dispositions particulières au secteur Nzh :

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé à l'exception du secteur N.

Dispositions particulières au secteur N :

L'emprise au sol maximale des extensions est limitée à 20 mètres² supplémentaire par construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur NJ :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur N:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.

La hauteur maximale des extensions est fixée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières aux secteurs NX

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.