

LE ROUSSET

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ZONE URBAINE (U)	11
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	21
ZONE A URBANISER (AUh)	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
ZONE A URBANISER LOISIRS (AUL)	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
ZONE AGRICOLE (A)	43
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
ZONE NATURELLE (N)	53
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	59

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LE ROUSSET

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
2. Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : 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 : 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 (1).

(1) En application des articles L531-14 et R531-18 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 (39 rue Vannerie - 21000 DIJON – Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R523-1 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 ».

Conformément à l'article R523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article R 111-15 : 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 111-21 : 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.

3. Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'urbanisme :

Les dispositions des articles L 442.9 à L 442.14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

4. Principe de réciprocité (article L.111.3 du Code Rural)

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles

habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

5. 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

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des

prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, 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 adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable 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. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière. »

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

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

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles

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

Le plan comporte aussi :

- Les éléments du paysage naturel ou bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2°
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, institués au titre de l'article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme
- Les bâtiments d'élevage, indiqués à titre d'information

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 15 du titre II

Les articles 1 à 15 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol :

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumise à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site. Les aménagements de type Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et les permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie) en application de l'article R523-4 du Code du Patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de retenue d'eau d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (articles R523-5 du Code du Patrimoine).

De manière générale et conformément au livre V du Code du Patrimoine (articles R523-1 à R523-16) tout projet d'aménagement susceptible d'affecter des éléments du patrimoine peut donner lieu à des prescriptions d'archéologie préventive.

Un risque d'exhalation de radon existe sur la commune. Il est fort. Il devra être pris en compte dans tout projet.

Dans les bâtiments existants, il est conseillé de procéder à des mesures simples qui, même si elles peuvent s'avérer insuffisantes, sont un préalable pour que les autres techniques, éventuellement mises en œuvre, soient efficaces. Ces mesures consistent à :

- assurer une bonne ventilation dans le respect des réglementations ;
- étancher les points de passage entre soubassement et volume habité (canalisations, portes, trappes), à obturer les fissures (sols, murs enterrés), et à couvrir les sols en terre battue.

Pour les bâtiments neufs, lorsqu'on construit dans une zone où la concentration en radon pourrait être importante, plusieurs précautions peuvent être prises au niveau de la conception.

Il est conseillé de :

- limiter la surface d'échange sol/bâtiment en évitant les sous-sols et les remblais ;
- éviter la mise en dépression du bâtiment en raccordant directement à l'extérieur les arrivées d'air des appareils de combustion ;
- limiter et étancher les points singuliers favorisant la pénétration du radon vers le volume habité ;
- construire sur vide sanitaire afin de pouvoir ventiler cette interface le cas échéant ;
- étancher les parois enterrées et ventiler suffisamment les locaux correspondants (cave, chaufferie...) ;
- dans le cas d'un dallage sur terre plein, prévoir un film plastique type « polyane » en sous face reprenant les fondations ;
- éviter l'utilisation de matériaux de construction riche en radium.

ZONE URBAINE (U)

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est concernée par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

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

UA : elle correspond à un habitat de type ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

UJ : elle correspond aux jardins en milieu urbain dans lesquels seules les annexes à une construction principale sont autorisées.

UX : elle correspond à une zone artisanale à Noireux.

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

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destinations des constructions ou installations existantes 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,
 - o les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - o les terrains de camping et de caravanage.
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Disposition particulière au secteur UJ :

Sont interdites toutes les constructions à l'exception des extensions ou annexes fonctionnelles dans la limite de 40 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Disposition particulière au secteur UX :

Sont interdites toutes les constructions à l'exception des constructions ou installations à usage d'artisanat.

Article U2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactif ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) à condition que la capacité des réseaux soit suffisante.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

Disposition particulière au secteur UJ :

Les seules constructions autorisées sont les extensions ou annexes fonctionnelles dans la limite de 40 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Disposition particulière au secteur UX :

Les seules constructions autorisées seront à usage d'artisanat.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

Article U4 : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

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

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Si des eaux pluviales sont récupérées par des constructions, aucun branchement ne doit être permis avec le réseau intérieur d'eau potable, interconnexion étant réglementairement interdite. La récupération des eaux de pluie devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article U6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la façade la plus proche des berges des cours d'eau et des fossés.

Tout point de la façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières aux secteurs UA :

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 7 mètres par rapport à l'emprise publique.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules et que cela ne soit pas incompatible avec la Loi handicap du 11 février 2005.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- aux annexes à édifier en arrière ou à côté d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 7 mètres des voies et emprises publiques.
- aux extensions de constructions existantes.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites d'emprises publiques.

Dispositions particulières aux secteurs UJ et UX :

La façade avant de la construction doit être située soit sur limite soit à une distance supérieure à 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- aux extensions de constructions existantes.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés. Seuls les équipements d'intérêt général et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m² s'implanteront au-delà de 1,9 m. Toutefois, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres, elles pourront s'implanter en limite. Dans ce cas, la hauteur d'une construction est mesurée à partir du point moyen de l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les piscines devront être implantées à minimum 3 mètres d'une limite de propriété.

Article U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 : emprise au sol

Non réglementé.

Article U10 : hauteur des constructions

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat principal et 3.5 mètres à l'égout de toiture pour les annexes de l'habitat.

Article UA11 : aspect extérieur

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Concernant les talus et déblais partiels, seuls ceux rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments techniques (paraboles, pompes à chaleur, etc.) seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les murs (bahut) ne pourront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

Toitures

Pans :

Les toitures à pans devront avoir obligatoirement 2 pans avec une pente située entre 30 et 40 ° hors croupes et annexes. Les panneaux solaires sur toiture seront encastrés dans le pan.

Couverture :

Les toitures à tuiles devront être en brun rouge. Les autres matériaux ne devront pas avoir de couleurs vives et/ou brillantes.

Façades

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs ocre sont recommandées.

Article UA12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon la réglementation en vigueur.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface habitable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les haies seront composées d'essences locales.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Le remplacement ou la suppression de certaines haies ou d'éléments végétaux appartenant à une haie sont autorisés :

- en cas de problème phytosanitaire avéré ou dégénérescence liés à l'âge. Dans ce cas, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique.
- pour permettre l'accès à des propriétés existantes. Dans ce cas, les travaux devront être limités aux besoins induits par la création dudit accès.

Article U14 : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

ZONE A URBANISER (AUh)

Caractères de la zone AU

Il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine. Il s'agit d'une zone où les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

Caractères de la zone AUh

La zone AUh est destinée à renforcer le tissu urbain du bourg par l'accueil de nouveaux logements. L'aménagement de la zone est conditionné par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et l'amélioration de la desserte en réseaux.

Cette zone est concernée par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article AUh1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destinations des constructions ou installations existantes 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,
 - o les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - o les terrains de camping et de caravanage.
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article AUh2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactif ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) à condition que la capacité des réseaux soit suffisante.

- Les aménagements sont conditionnés à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble comme prévu dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les extensions ou annexes fonctionnelles sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher sur le même tènement.

En ce qui concerne les éléments du patrimoine, identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh3 : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

Article AUh4 : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

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

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Si des eaux pluviales sont récupérées par des constructions, aucun branchement ne doit être permis avec le réseau intérieur d'eau potable, interconnexion étant réglementairement interdite. La récupération des eaux de pluie devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article AUh6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la façade la plus proche des berges des cours d'eau et des fossés.

Tout point de la façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 7 mètres par rapport à l'emprise publique.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès pour les véhicules et que cela ne soit pas incompatible avec la Loi handicap du 11 février 2005.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- aux annexes à édifier en arrière ou à côté d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 7 mètres des voies et emprises publiques.
- aux extensions de constructions existantes.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites d'emprises publiques.

Article AUh7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.

La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés. Seuls les équipements d'intérêt général et collectifs sont exemptés de cette règle.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m² s'implanteront au-delà de 1,9 m. Toutefois, si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres, elles pourront s'implanter en limite. Dans ce cas, la hauteur d'une construction est mesurée à partir du point moyen de l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les piscines devront être implantées à minimum 3 mètres d'une limite de propriété.

Article AUh8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUh9 : emprise au sol

Non réglementé.

Article AUh10 : hauteur des constructions

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

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat principal et 3.5 mètres à l'égout de toiture pour les annexes de l'habitat.

Article AUh11 : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments techniques (paraboles, pompes à chaleur, etc.) seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les murs (bahut) ne pourront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

Toitures

Pans :

Les toitures à pans devront avoir obligatoirement 2 pans avec une pente située entre 30 et 40 ° hors croupes et annexes. Les panneaux solaires sur toiture seront encastrés dans le pan.

Couverture :

Les toitures à tuiles devront être en brun rouge. Les autres matériaux ne devront pas avoir de couleurs vives et/ou brillantes.

Façades

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs ocre sont autorisées.

Article AUh12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon la réglementation en vigueur.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface habitable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUh13 : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les haies seront composées d'essences locales.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Le remplacement ou la suppression de certaines haies ou d'éléments végétaux appartenant à une haie sont autorisés :

- en cas de problème phytosanitaire avéré ou dégénérescence liés à l'âge. Dans ce cas, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique.
- pour permettre l'accès à des propriétés existantes. Dans ce cas, les travaux devront être limités aux besoins induits par la création dudit accès.

Article AUh14 : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AUh15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux logements devront prévoir à minima un fourreau en attente pour la fibre optique.

ZONE A URBANISER LOISIRS (AUL)

Caractères de la zone AU

Il s'agit d'un secteur naturel à vocation urbaine. Il s'agit d'une zone où les réseaux sont réputés suffisants au droit de la zone et disposant d'accès adaptés. Elle est constructible dans le cadre du respect de l'article 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

Caractères de la zone AUL

Elle correspond à une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant équipements de loisirs, hébergements touristiques et activités et services associés, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation. Dans cette zone à vocation principale de loisirs et d'hébergements touristiques sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion de cet ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements définis par le présent règlement et par le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

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

Article AUL1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées soumises à déclaration et/ou autorisation sous réserve de l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-car ou de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts de toute nature (notamment véhicules, matériaux) sous réserve de l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports comprenant des engins thermiques ou loisirs d'une valeur acoustique supérieure à 65 décibels,
- l'aménagement d'un terrain de golf.

Article AUL2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles s'intègrent dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation et aux caractères de loisirs de la zone.

L'aménagement de la zone est conditionné par la réalisation préalable du dispositif d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement.

Dans ce cas, sont autorisés :

- les unités d'hébergement touristiques,

- les locaux d'habitation uniquement liés au fonctionnement et à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises,
- les résidences de tourisme,
- les habitations légères de loisir, mobil home,
- les hôtels et restaurants,
- les centres de séminaire,
- les équipements touristiques de loisir,
- les équipements et constructions touristiques et de loisirs à vocation pédagogique, notamment environnementale (type ferme pédagogique, etc.),
- les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement et à la gestion d'un ensemble comprenant équipements de loisirs, et activités et services associés,
- les commerces, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les aires de jeux et de sports, couvertes ou découvertes,
- les aires de stationnement,
- les installations classées soumises à déclaration et/ou autorisation sous réserve qu'elles soient fonctionnellement liées à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs,
- les équipements de production d'énergie type centrale photovoltaïque ou éolienne, chaufferie bois ou géothermie, etc.
- les piscines,
- les bâtiments techniques et les annexes nécessaires aux constructions précitées,
- les clôtures.
- les dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient fonctionnellement liés à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs.
- Les ouvrages et équipements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols, les murs de soutènement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve qu'ils soient réalisés avec soin et un souci d'intégration au cadre paysager général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUL3 : accès et voiries

Les conditions d'accès au site sur les voiries existantes et à créer seront compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit être adapté au projet et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

- Voirie :

Tout nouvel accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation doit faire l'objet de l'autorisation préalable auprès du gestionnaire de la voirie concernée.

La voirie doit être adaptée au projet et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Article AUL4 : desserte par les réseaux

I - EAU

- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont

susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux réglementations en vigueur.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques directes ou ruisselantes sur des surfaces minérales ou organiques. Sont assimilées aux eaux pluviales celles provenant d'arrosage des jardins et des espèces verts, de lavage des voies publiques ou privées et de lavage des cours, des parvis et des esplanades publics ou privés. Sont également considérées comme eaux pluviales, les eaux des sources, des fontaines et de drainage des nappes superficielles ainsi que les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le réseau d'eau pluvial public.

Les nouvelles imperméabilisations, les nouveaux aménagements et les aménagements modifiant significativement la nature du terrain existant doivent assurer l'exutoire de leurs eaux pluviales vers le réseau d'eau pluvial public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau existant, les projets doivent assurer le contrôle et la régulation des débits de ruissellement pour éviter tout risque pour le voisinage aval.

En l'absence de données sur le débit de rejet, les dispositifs de contrôle des débits doivent limiter leur rejet au débit généré par les emprises qu'ils contrôlent avant l'imperméabilisation ou la modification de ces emprises.

Le dispositif de rétention et d'évacuation doit être adapté à la nature de l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Seul le débit régulé pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

- Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 1 « Eaux pluviales » du présent règlement.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du gestionnaire à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

III – RESEAUX SECS : ELECTRICITE, TELEPHONIE, HAUT DEBITS ...

Tous réseaux secs seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article AUL5 : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article AUL6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique.

Article AUL7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article ne s'applique qu'aux limites séparatives de propriété prises en compte dans le cadre de l'opération d'ensemble, et non aux limites séparatives découlant d'une éventuelle division foncière consécutive à une autorisation d'urbanisme.

Pour les bâtiments d'hébergement ou les installations d'hébergement (type habitations légères de loisirs) : à moins que le bâtiment à construire ou l'installation à aménager ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ceux-ci au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Les bâtiments ou installations autres que ceux destinés à l'hébergement peuvent être implantés en limites séparatives.

Article AUL8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 AUL9 : emprise au sol

L'emprise au sol sera de 25 % maximum.

Article AUL10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol fini après travaux, équipements techniques de loisirs, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des clôtures et des annexes sur espace public est mesurée par la projection verticale de tout point de la clôture et/ou de l'annexe à partir de la voirie sur espace public.

La hauteur maximale des constructions, hors équipements d'intérêt collectif, est limitée :

- à 10,00 m, hauteur mesurée à l'égout de toiture, pour les unités d'hébergement touristique,
- à 25,00 m, hauteur, mesurée au point le plus haut, pour les équipements de loisirs et les équipements collectifs.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3 mètres.

Article 11 - AUL : aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent s'insérer dans une cohérence d'ensemble.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal ne sont pas concernées par les dispositions de cet article.

Tout ouvrage ou aménagement doit être conçu et implanté de manière à préserver le caractère de l'opération d'ensemble dans lequel ils sont édifiés.

Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces communs. Le volet paysager de chaque demande d'autorisation d'urbanisme doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions dans l'opération d'ensemble.

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus, hors cas justifié dans le cadre du volet paysager de l'autorisation.

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions ci-dessus.

Dispositions particulières :

En matière d'aspect général des constructions :

- Toiture :

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ainsi que les fenêtres de toiture doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

Les panneaux solaires installés sur une toiture à pans devront être soit intégrés à la toiture soit posés parallèlement à la pente de la toiture.

Article AUL12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets et généré par les activités de la zone, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Dispositions générales :

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance des bâtiments à construire.

Toute plantation en plein sol (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Au moins 60 % de la superficie de la zone AUL devra être constituée d'espaces perméables.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AUL : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – AUL : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions principales recevant du public devront prévoir des réservations pour accueillir les dispositifs de communication électroniques.

ZONE AGRICOLE (A)

Caractères de la zone A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Elles sont réputées non desservies en réseaux. 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Cette zone est partiellement concernée par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend un secteur **Ap** dans lequel il ne sera pas possible de construire des bâtiments volumineux pour des raisons environnementales et/ou paysagères.

Elle comprend un secteur **Ah** dans lequel il sera possible de construire des annexes à l'habitat.

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

Article A1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

Disposition particulière aux secteurs Ap :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

- Les autorisations et constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve de la présence des réseaux nécessaires.
- Les constructions et installations fonctionnellement liées à l'exercice de l'activité d'une exploitation agricole.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- les constructions, 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 bâtiments tunnels sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère justifiée au regard des cônes de vues identifiés au zonage et dans les OAP.
- Les constructions et installations liées à la vente ou à la fabrication de produits, à condition que ces constructions et installations aient une emprise au sol limitée et que les produits proviennent exclusivement de l'exploitation agricole.

- Sur l'habitat non lié à l'activité agricole, seules sont autorisées l'adaptation, la réfection et les extensions mesurées.

Dispositions particulières au secteur Ap :

Sont autorisés :

- les abris pour animaux dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sous réserve d'une insertion paysagère justifiée au regard des cônes de vues identifiés au zonage,
- les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dispositions particulières au secteur Ah :

Les annexes fonctionnelles sont autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – A : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

Article A4 : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

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

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Si des eaux pluviales sont récupérées par des constructions, aucun branchement ne doit être permis avec le réseau intérieur d'eau potable, interconnexion étant réglementairement interdite. La récupération des eaux de pluie devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article A5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Pour toutes les constructions (bâtiment, logement de fonction), le recul minimal par rapport aux berges de cours d'eau est fixé à 10 mètres, ainsi qu'à 3 mètres en ce qui concerne l'axe des voies, en prenant en compte le recul du portail éventuel afin de ne pas obstruer la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments existants,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale :

- de 10 mètres des berges des cours d'eau,
- de 3 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 ainsi qu'aux constructions réalisées dans le cadre d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article A9 : emprise au sol

Disposition particulière au sous-secteur Ah :

Les annexes fonctionnelles sont autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Article A10 : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation hors tout.

La hauteur des annexes à l'habitat est limitée à 3,50 mètres.

Article A11 : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Construction à usage d'habitation :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments techniques (paraboles, pompes à chaleur, etc.) seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures à pans devront avoir obligatoirement 2 pans avec une pente située entre 30 et 40 ° hors croupes et annexes. Les panneaux solaires sur toiture seront encastrés dans le pan.

Couverture :

Les toitures à tuiles devront être en brun rouge. Les autres matériaux ne devront pas avoir de couleurs vives et/ou brillantes.

Façades

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs ocre sont recommandées.

Constructions à usage agricole :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Article A12 : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A13 : espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Tout projet de construction doivent s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Le remplacement ou la suppression de certaines haies ou d'éléments végétaux appartenant à une haie sont autorisés :

- en cas de problème phytosanitaire avéré ou dégénérescence liés à l'âge. Dans ce cas, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique.
- pour permettre l'accès à des propriétés existantes. Dans ce cas, les travaux devront être limités aux besoins induits par la création dudit accès.

Article A14 : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE NATURELLE (N)

Caractères de la zone N

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est réputée inconstructible en dehors du secteur NL ou d'un intérêt général.

Cette zone est partiellement concernée par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend :

- un secteur NL correspondant aux aménagements de loisirs en site naturel aux abords de l'étang,
- un secteur NP dans lequel les aménagements sont conditionnés au respect du document de gestion et d'objectif du site Natura 2000.

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

Article N1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

Article N2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur N :

Sont autorisées :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- les abris pour animaux dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sous réserve d'une insertion paysagère justifiée au

regard des cônes de vues identifiés au zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation,

Dispositions particulières au secteur NL :

Sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes limitées à 20 % de l'existant.
- La construction d'un logement de gardiennage,
- Les installations ou constructions à usage de camping ou de caravanning.
- Les constructions liées à la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.

Article N4 : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

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

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

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

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

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Si des eaux pluviales sont récupérées par des constructions, aucun branchement ne doit être permis avec le réseau intérieur d'eau potable, interconnexion étant réglementairement interdite. La récupération des eaux de pluie devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privées,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article N5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

La façade avant d'une construction et d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique doit être située à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments existants,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La façade la plus proche des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et à une distance minimale de 3 mètres des fossés.

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 :

- pour les bâtiments existants,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 : hauteur des constructions

Dispositions générales :

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.

La hauteur des constructions nouvelles autorisées est limitée à 3,50 m.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre datant de moins de 2 ans ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article N11 : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Concernant les talus et déblais partiels, seuls ceux rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments techniques (paraboles, pompes à chaleur, etc.) seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.

Article N12 : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N13: espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Le remplacement ou la suppression de certaines haies ou d'éléments végétaux appartenant à une haie sont autorisés :

- en cas de problème phytosanitaire avéré ou dégénérescence liés à l'âge. Dans ce cas, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique.
- pour permettre l'accès à des propriétés existantes. Dans ce cas, les travaux devront être limités aux besoins induits par la création dudit accès.

Article N14 - Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TOPOS

U R B A N I S M E

