

Commune nouvelle d'ARLAY

ST-GERMAIN-LES-ARLAY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Dossier approuvé

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire,

Mme Dominique BAUDUIN :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	34
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de SAINT-GERMAIN-LES-ARLAY au sein de la COMMUNE NOUVELLE D'ARLAY (39).

Article 2 : 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.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés et listés sur les documents graphiques.

Article 3 : Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Les installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ne sont pas concernées par les dispositions réglementaires des zones.

Risque sismique :

La totalité du territoire communal est situé en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au présent PLU (recueil et plans). Il est obligatoire de les consulter. Elles s'imposent au document d'urbanisme et à tout projet.

Permis de démolir :

Le permis de démolir est institué par délibération du conseil municipal.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à une demande de permis de démolir.

Déclaration préalable à l'édification des clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal.

Les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Aspect extérieur :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les secteurs affectés par le bruit le long de la RD1083 :

L'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre du département du Jura est annexé au présent PLU. Sur le territoire de Saint-Germain-lès-Arlay, la RD1083 est en catégorie 2.

A l'intérieur du périmètre délimité par une bande de 250 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1083 (périmètre reporté aux documents graphiques du présent PLU), **les bâtiments (habitation, enseignement, établissement de santé, hôtel) doivent respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.**

La bande d'inconstructibilité le long de la RD1083 :

A Saint-Germain-lès-Arlay, la RD1083 est classée route à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un **recul minimal de 75 mètres mesuré de part et d'autre de l'axe de la RD1083** (exceptions mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme).

Le présent règlement de PLU prend en compte ces dispositions pour les secteurs agricoles et naturels concernés.

La bande d'inconstructibilité de 75 mètres est reportée aux documents graphiques du présent PLU.

Atlas des risques géologiques du Jura :

Les documents relatifs à l'atlas des risques géologiques du Jura (notice, carte, légende) sont annexés au présent PLU. Il est obligatoire de les consulter avant d'élaborer un projet.

Le territoire de St-Germain-lès-Arlay est concerné par des secteurs à risque négligeable et des secteurs à risque maîtrisable.

Synthèse des dispositions réglementaires :

- Les terrains classés en « secteur de risque majeur » par l'atlas sont réputés inconstructibles.
- Les projets de constructions et d'aménagements situés sur des terrains classés en « secteur de risque maîtrisable » par l'atlas sont soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.
- Les projets de constructions et d'aménagements situés sur des terrains classés en « secteur de risque négligeable » par l'atlas peuvent ponctuellement nécessiter un avis géotechnique préalable.

Risque d'inondation :

Le territoire de Saint-Germain-lès-Arley est concerné par le **Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seille**.

Les prescriptions de ce dernier s'appliquent à tout projet situé en zone inondable.

Les documents relatifs au PPRI (arrêté préfectoral, note de présentation, plans et règlement) sont annexés au présent PLU. Il est obligatoire de les consulter avant d'élaborer un projet.

Le zonage réglementaire est également reporté sur les documents graphiques du PLU.

Réglementation des boisements :

L'arrêté préfectoral et le plan sont annexés au présent PLU.

Certains secteurs sont soumis à autorisation.

Article 4 : Définitions

Annexes : sont considérées comme des annexes les constructions représentant un complément à la construction principale comme par exemple les abris de jardin, les abris à bois, les barbecues, abris pour animaux, constructions pour le stationnement couvert (garage, car-port...), piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10 m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque....Les annexes peuvent être contiguës (sans accès direct par le bâtiment principal, contrairement à l'extension) ou non contiguës au bâtiment principal.

Extensions limitées : les extensions limitées des constructions existantes n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

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

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

UA : elle correspond à un habitat 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.

Le secteur UA est concerné par la présence de zones inondables. Le règlement du PPRI s'applique dans ces zones.

UB : elle correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

UX : elle correspond à un secteur où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités. La décharge municipale est située en secteur UX.

UL : elle correspond à un secteur de loisirs.

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales (applicables aux secteurs UA, UB, UX, UL):

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 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 loisir,
 - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et de caravanage,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion sauf ceux liés à une activité autorisée au sein de la zone
- 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 dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière autres que celles mentionnées à l'article 2 – U du présent règlement.

Dispositions particulières au secteur UX :

Sont interdites :

- Les constructions et installations à destination d'habitation et de commerce autres que celles visées à l'article 2-U du présent règlement
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Dispositions particulières au secteur UL :

Sont interdites :

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

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

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Sont autorisées en secteurs UA et UB :

- Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles (paysagère, olfactive, acoustique...) avec les habitations avoisinantes et à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et la sécurité publiques ;
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier à condition que la capacité des réseaux soit suffisante ;
- Les aménagements, transformations, mises aux normes et extensions limitées des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la mise aux normes des constructions existantes et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations avoisinantes et/ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publiques

Dispositions particulières au secteur UX :

Sont autorisées en secteur UX :

- Les constructions, installations et extensions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale existante en zone UX à la date d'approbation du présent PLU
- Le dépôt de véhicules à condition qu'il soit lié à une activité autorisée en secteur UX.
- Les constructions et installations à destination d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
 - il doit s'agir d'un logement de fonction, de gardiennage ou de service lié et nécessaire à une activité autorisée en zone UX
 - un seul logement maximum par activité
 - le logement doit être intégré au volume principal du bâtiment d'activité projeté (sauf si les conditions de sécurité s'y opposent)
 - la surface de plancher du logement ne peut excéder 100 m² (y compris les éventuelles extensions futures du logement).

Dispositions particulières au secteur UL :

Sont autorisées en secteur UL :

- Les constructions, installations et 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, notamment les équipements à usage de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Dispositions générales :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile 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 et doivent avoir une largeur d'au moins 4 mètres. Cette largeur minimale ne s'applique pas aux cheminements doux.

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 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

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 :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

Dispositions applicables au secteur UX :

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, présentant des caractéristiques variables selon les entreprises et le type d'activité, devront être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc) et figurer dans le permis de construire.

Eaux pluviales :

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

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 privatives,
- 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 5 – U : caractéristiques des terrains.

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 6 – 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.

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 des fossés.

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 d'emprises publiques.

Dispositions particulières aux secteurs UA :

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 8 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.

Disposition particulière aux secteurs UB :

La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 4 et 10 mètres.

Disposition particulière au secteur UX :

La façade avant des constructions et installations doit être implantée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Disposition particulière au secteur UL :

La façade avant des constructions et installations doit être implantée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- 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 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales :**

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 des fossés.

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 d'emprises publiques.

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Les constructions et installations à usage d'habitation, et les annexes de plus de 40m² d'emprise au sol 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 annexes :

- Les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m² et dont la hauteur est supérieur à 2,5 mètres hors tout devront s'implanter 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 annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.5 mètres devront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre.

Disposition particulière au secteur UX :

- Les constructions et installations doivent être implantées 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.

Disposition particulière aux secteurs UL :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit sur limite soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain sur lequel est implantée la construction projetée avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à 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 ou collectif 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.

Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UL :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3.5 mètres à l'égout de toiture pour les annexes de l'habitat.

Dispositions particulières au secteur UX :

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 - U : aspect extérieur**Dispositions générales :**

Des dispositions différentes, pour l'ensemble de cet article seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création ou d'une innovation architecturale. Ces dispositions sont également applicables dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment ancien. Le demandeur devra justifier son choix et veiller à l'intégration du projet architectural avec le site et/ou les constructions avoisinantes.

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.

Dispositions particulières au secteur UA :Clôtures

Les murs (bahut) devront être en pierres ou enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à clairevoie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter deux pans de longueur similaire. Les constructions annexes pourront comporter un seul pan. Les croupes sont autorisées.

Couvertures

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

L'utilisation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée à condition qu'ils soient en harmonie avec la construction et le site.

Façades

- Les façades devront être de couleur ocre, calcaire ou en pierres jointes.
- Les ouvrants et dormants des portes sont traditionnellement en bois brut ou de couleur blanc cassé.
- Les volets roulants se référeront aux menuiseries traditionnelles du village.

Dispositions particulières aux secteurs UB :Clôtures

Les murs (bahut) devront être en pierres ou enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à clairevoie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

Façades

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées. Les façades devront être de couleur ocre, calcaire ou en pierres jointes.

Article 12 – U : 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 selon les normes minimales définies ci-après.

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 les normes minimales.

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

Dispositions particulières aux secteurs UB :

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Au moins 2 places de stationnement par logement créé

Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiées les haies composées d'essences locales et variées.

Tout projet devra prévoir la plantation 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 15 – U : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. Elle est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

1AUx : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante pour l'accueil et le développement de l'activité.

2AU : Il s'agit d'une zone non pourvue d'équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU (sauf disposition particulière)
Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.

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

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 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.
 - 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 à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone.
- 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.

Disposition particulière aux secteurs 1AU :

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière.

Disposition particulière aux secteurs 1AUx :

- Les constructions et installations à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2-AU du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerce, d'industrie

Disposition particulière aux secteurs 2AU :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2-2AU sont interdites.

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

Conditions d'aménagement applicables :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

Disposition particulière aux secteurs 1AU :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce, et de bureau à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Disposition particulière aux secteurs 1AUx :

- Les constructions et installations à destination d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
 - il doit s'agir d'un logement de fonction, de gardiennage ou de service lié et nécessaire à une activité autorisée en zone 1AUx
 - un seul logement maximum par activité
 - le logement doit être intégré au volume principal du bâtiment d'activité projeté (sauf si les conditions de sécurité s'y opposent)
 - la surface de plancher du logement ne peut excéder 100 m².

Dispositions particulières au secteur 2AU :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou liés à un service public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

Accès et voirie :

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.

Article 4 – AU : 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.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Dispositions applicables au secteur 1AUx :

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, présentant des caractéristiques variables selon les entreprises et le type d'activité, devront être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc) et figurer dans le permis de construire.

Eaux pluviales :

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

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 privatives,
- 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.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 6 – AU : 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.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Disposition particulière aux secteurs 1AU :

La façade avant d'une construction la plus proche de l'emprise publique doit être située entre 4 et 10 mètres.

Disposition particulière aux secteurs 1AUx :

La façade avant des constructions et installations doit être implantée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Disposition particulière au secteur 2AU :

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

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

Dispositions générales :

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, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

Les constructions et installations, et les annexes de plus de 40 m² d'emprise au sol, 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 annexes :

- Les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m² et dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres hors tout devront s'implanter 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 annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.5 mètres devront s'implanter soit sur limite soit avec un recul d'au moins 1 mètre.

Dispositions particulières au secteur 1AUx :

Les constructions et installations doivent être implantées 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.

Dispositions particulières au secteur 2AU :

La façade avant des constructions et installations doit être implantée :

- 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.

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

Non réglementé.

Article 9 – AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – AU : hauteur des constructions**Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain sur lequel est implantée la construction projetée avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

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.

Dispositions particulières aux secteurs 1AU:

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des installations liées aux énergies renouvelables est fixée à 7 mètres hors tout.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Dispositions particulières aux secteurs 1AUx:

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 – AU : aspect extérieur**Dispositions générales :**

Des dispositions différentes, pour l'ensemble de cet article seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création ou d'une innovation architecturale. Ces dispositions sont également applicables dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment ancien. Le demandeur devra justifier son choix et veiller à l'intégration du projet architectural avec le site et/ou les constructions avoisinantes.

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.

Dispositions particulières au secteur 1AU :**Clôtures**

Les murs (bahut) devront être en pierres ou enduit et ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur. Ils pourront être surmontés de grillages ou de panneaux à clairevoie sans pouvoir dépasser un total de 2 mètres.

Façades

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées. Les façades devront être de couleur ocre, calcaire ou en pierres jointes

Dispositions particulières au secteur 1AU :Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les façades et bardages blancs ou d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits

Les façades devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants de gabarit équivalent.

Toitures

Les toitures d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdites

Article 12 – AU : 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 selon les normes minimales définies ci-après.

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 les normes minimales.

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

Dispositions particulières aux secteurs 1AU :

Pour les constructions nouvelles et les extensions, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places de stationnement minimum par logement créé.

Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiées les haies composées d'essences locales et variées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues dans la condition suivante :

Au moins 50% de la surface non bâtie de l'unité foncière doit rester perméable aux eaux de pluies.

Tout projet devra prévoir la plantation 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 15 – AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 1 secteur :

- **A** : zone agricole à protéger.

Le secteur A est concerné par la présence de zones inondables. Le règlement du PPRI s'applique dans ces zones.

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

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

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

Dispositions générales :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des espaces agricoles et des paysages :

- Les constructions, installations, travaux, aménagements nécessaires à la réalisation, l'entretien ou la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment ceux liés à la station d'épuration et au cimetière
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales
- Les aménagements, installations et travaux à vocation écologique
- Les aménagements liés à la mise en place et l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur A ou nécessaires aux fouilles archéologiques
- Les constructions, installations, travaux nécessaires à l'exercice de l'activité d'une exploitation agricole,
- Les constructions et installations à destination d'habitation sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Etre liée et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole implantée en secteur A
 - Une seule habitation maximum par exploitation
 - Etre édifiée à proximité des bâtiments d'exploitation
 - Etre édifiée postérieurement par rapport aux bâtiments d'exploitation
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises en secteur A,
- La rénovation, l'adaptation, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de respecter notamment les prescriptions des articles 8-A, 9-A, 10-A du présent règlement.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise au sol par rapport au bâtiment préexistant et dans le respect du site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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.

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 privatives,
- 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.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce recul minimal est porté à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1083 (excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole et pour les réseaux d'intérêt public, ainsi que pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes).

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et d'au moins 3 mètres par rapport aux fossés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- 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,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction projetée, avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et d'au moins 3 mètres par rapport aux fossés.

Les constructions et installations doivent être implantées en tout point à une distance d'au moins 30 mètres par rapport aux limites du secteur N.

Les règles ci-dessus 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.

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

Disposition générale :

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

Annexes et extensions des habitations existantes :

Les annexes et extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées en tout point à 20 mètres maximum du bâtiment principal.

Article 9 – A : emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes et extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 50 m² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol totale existante sur cette unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – A : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir du niveau moyen du terrain sur lequel est implantée la construction projetée avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

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

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation et des ouvrages de faibles emprises (silos...) est limitée à 15 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est limitée à 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 3,5 mètres hors tout.

Le gabarit des constructions et installations devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les bâtiments d'exploitation devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Pour les bâtiments d'exploitation réalisés en bardage bois, il est recommandé un bardage bois vertical.

Article 12 – A : 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.

Article 13 – A : 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 des constructions devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 15 – A : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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.

Elle comprend 2 secteurs :

- **N** : Il s'agit d'une zone naturelle et paysagère à protéger.
- **Nzh** : Il s'agit d'une zone naturelle humide à protéger.

Les secteurs N et Nzh sont concernés par la présence de zones inondables. Le règlement du PPRI s'applique dans ces zones.

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

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

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

Dispositions particulières aux secteurs N :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou à l'entretien 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 travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales
- Les ouvrages d'art destinés au franchissement des cours d'eau
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur N ou nécessaires aux fouilles archéologiques
- Les aménagements et travaux liés et nécessaires à l'exploitation forestière
- Les aménagements et travaux à vocation écologique
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise au sol par rapport au bâtiment préexistant et dans le respect du site

Dispositions particulières aux secteurs Nzh :

Sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages et à condition de ne pas entraîner une réduction ou une dégradation de la zone humide concernée :

- Les installations, aménagements 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 ouvrages d'art destinés au franchissement des cours d'eau
- Les aménagements et travaux à vocation écologique

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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.

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 privatives,
- 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.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Disposition générale :

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

Dispositions particulières aux secteurs N :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ci-dessus ne s'applique 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.

Le recul minimal est porté à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1083 (excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole et pour les réseaux d'intérêt public, ainsi que pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes).

Disposition particulière aux secteurs Nzh :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières aux secteurs 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 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Cette règle ci-dessus ne s'applique 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.

Disposition particulière aux secteurs Nzh :

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.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir du niveau moyen du terrain sur lequel est implantée la construction projetée avant travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

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 11 – N : aspect extérieur

Dispositions générales :

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

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

Article 12 – N : 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.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**Dispositions générales :**

Les abords des constructions et installations doivent présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR.

Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPES TOPOS INDIENNE