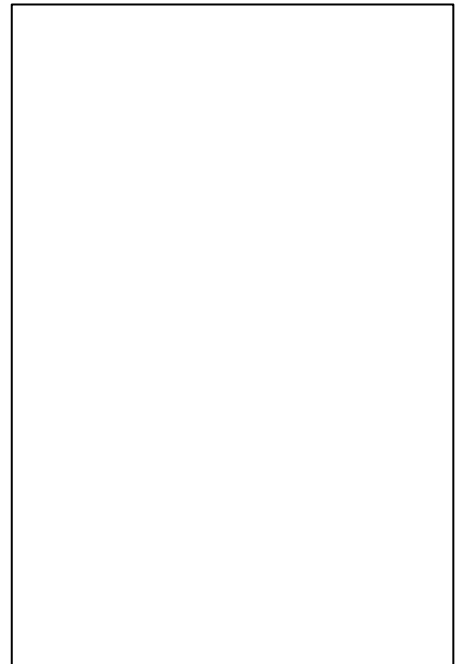
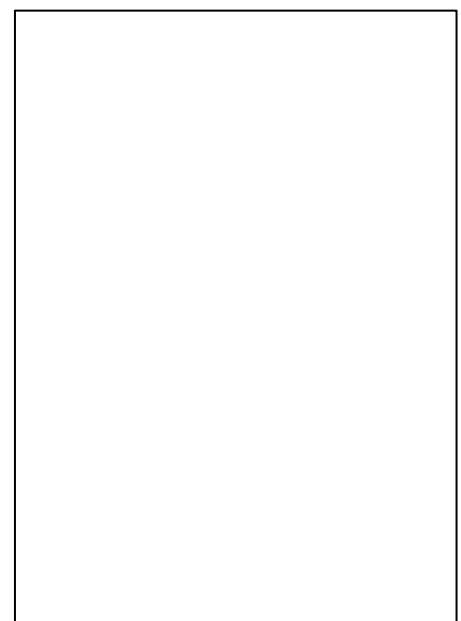


Commune de Saint-Georges-Sur-Renon

Département de l'Ain



Plan Local d'Urbanisme



Règlement



PIECE N°5

MODIFICATION N°1
du PLU approuvé le 9 mars 2020
APPROBATION

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 28 Octobre 2025

Le Maire de Saint Georges Sur Renon.

P.L.U.
**PLAN LOCAL
d'URBANISME**

Pièce n°5: REGLEMENT

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i>	4
<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	8
TITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	12
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)	21
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	27
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	33
<i>ANNEXES</i>	39

Préambule

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Selon le Code de l'Urbanisme :

-Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Georges-sur-Renon comporte :

- « un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

-Les différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui l'accompagnent.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du PLU. Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Après un préambule, le présent règlement comprend quatre titres, qui sont les suivants :

Le titre 1 relatif aux zones urbaines « U ».

Le titre 2 relatif aux zones d'urbanisation future « AU ».

Le titre 3 relatif à la zone agricole « A ».

Le titre 4 relatif aux zones naturelles « N ».

Chaque titre comprendra au plus 12 articles.

Au préalable des 4 titres, des dispositions générales sont précisées et touche l'ensemble des zones.

Elles précisent notamment :

- Les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.
- Elles indiquent sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".
- Elles déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- Elles déterminent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres).
- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones et secteurs.
- Vérifier les Annexes Sanitaires notamment si le secteur est touché par une servitude.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 12 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque zone comporte un corps de règle en trois sous-sections et 12 articles :

SOUS SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle.

SOUS SECTION 2 – QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Article 4 : Coefficient d'emprise au sol.
- Article 5 : Hauteurs.
- Article 6 : Implantations.
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions.
- Article 8 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
- Article 9 : Performance énergétique.
- Article 10 : Stationnement.

SOUS SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES

- Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées des terrains aux voies ouvertes au public.
- Article 12 : Conditions de desserte par les réseaux publics.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données dans les annexes.

Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également aux annexes.

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- Le Rapport de Présentation (RP).
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les Annexes.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées aux documents graphiques par les indices suivants :

- Zones Urbaines (titre 1) : Les zones urbaines sont dites "zones U".
- Zones à urbaniser (titre 2) : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".
- Zones agricoles (titre 3) : Les zones agricoles sont dites "zones A".
- Zones naturelles (titre 4) : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

- Les zones urbaines « U »:

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-sur-Renon comprend les zones et secteurs suivants :

- **Zone Ua**

Cette zone correspond aux zones urbaines centrales de Saint-Georges-sur-Renon. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services.

- **Zone Ue**

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics.

- Les zones à urbaniser « AU » :

Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par les lettres « AU ».

- **Zone AU**

La zone **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

- Les zones agricoles «A»:

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A ».

- **Zone A**

La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Les zones naturelles «N»:

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

- **Zone N**

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Un secteur est considéré de zone naturelle forestière et distingué par la lettre **Nf** et un secteur est considéré de zone humide des étangs par la lettre **Nh**.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU).

Le champ d'application territorial

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Georges-sur-Renon.

Certains articles du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas en présence d'un PLU et sont listés à l'article R.111-1.

La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-26 et R.111.27 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent PLU.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de Droit de Prémption Urbain (DPU),
 - les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.

De nombreuses lois au cours des dernières décennies ont profondément fait évoluer l'outil de planification du développement territorial qu'est le plan local d'urbanisme.

De manière non exhaustive on peut notamment évoquer la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) de 2000 qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme tels que nous les connaissons aujourd'hui en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS), avec les premières incitations à la réduction de la consommation de l'espace et une place importante réservée à la mixité sociale.

La commune de Saint-Georges-sur-Renon n'est d'ailleurs pas concernée par l'article 55 de cette loi SRU qui impose 25% de logements sociaux dans les communes ou les Communautés de Communes de plus de 3 500 habitants.

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 vont par la suite conforter le verdissement des documents d'urbanisme qui doivent désormais intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Enfin, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2015, dont le décret du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU a profondément modifié l'écriture des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi que les outils à disposition des collectivités.

La révision du Plan Local d'Urbanisme devra notamment intégrer la recodification du Code de l'Urbanisme, les nouvelles destinations et sous-destinations ainsi que la nouvelle nomenclature des PLU pour que, dans l'esprit de la loi ALUR, l'urbanisme de projet soit favorisé par l'élaboration d'un règlement plus simple, plus clair et plus souple.

Les servitudes d'urbanisme

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du Code de l'Urbanisme. Il s'agit:

- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs sociaux.
- des servitudes de transport de canalisation gaz.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles sont reportées sur les documents graphiques de zonage du PLU et des Annexes comprenant les différents plans des réseaux et des servitudes.

Le respect de la part de logement social

Dans les zones urbaines, pour tout nouveau programme de logement doit être en cohérence avec les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) s'il existe concernant les logements sociaux ou les orientations du Scot.

Les adaptations mineures et les dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle hormis celle liée à une inondation, survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, hormis la reconstruction liée à une inondation, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les bâtiments détruits ou démolis

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

Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Le permis entraînant division

Sur l'ensemble des zones, pour toute autorisation d'occupation du sol entraînant une division de terrain (permis d'aménagement, permis de lotir, permis valant division...), les modes de calcul du R. 151-21 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Les différents articles du règlement ne s'appliquent pas au terrain d'assiette mais aux futures limites issues du découpage.

L'impossibilité de réalisation de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les dispositions applicables en toutes zones

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière et notamment le gardiennage des animaux pour l'élevage selon l'article R-421-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

L'articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine parfois une règle plus souple (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui définit plus finement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU qui sont divisées en 2 secteurs de zones suivantes :

– **Zone Ua**

Cette zone correspond aux zones urbaines centrales de Saint-Georges-sur-Renon. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services.

– **Zone Ue**

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des équipements publics.

Règlement de la zone U

REGLEMENT DE LA ZONE U

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, ou d'entrepôts ainsi que les activités agricoles,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte de prévention des risques.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et la création d'installations classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées et ne doivent pas être source de nuisances au voisinage.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.
- Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés et les antennes relais devront être positionnées sur les constructions ne comportant pas de logements, par ailleurs, leurs hauteurs sont comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des constructions.
- L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pourra être mobilisé pour une disposition visant l'inconstructibilité de certaines grandes parcelles.

ARTICLE U 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone Ua recouvre la zone urbaine centrale de Saint-Georges-sur-Renon. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. La zone Ue recouvre les espaces communaux ou publics et dont le foncier est propriété communale.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère historique, rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE U 4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,4 pour le secteur Ua et de 0.6 pour le secteur Ue.

ARTICLE U 5 – HAUTEURS

La hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage. Elle est de 3.5 mètres maxima pour les annexes.

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage ou acrotère. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Afin de préserver la cohérence du tissu urbain dense ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites tiendront compte du gabarit des deux constructions contiguës sur les tènements voisins.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS

6.1. Implantation par rapport à la voie et emprise publique

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies Départementales et communales (bande roulante et fossé compris).

Pour les garages, il est fixé un recul de 5 mètres par rapport au bord de la route (bande roulante et fossé compris) pour le stationnement d'attente.

6.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 20 m² seront autorisés également en limite de propriété.
- les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 20 m² devront être implantés à minimum 4 mètres de la limite séparative.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à 2 mètres des limites séparatives (à partir du bord extérieur de la margelle).

ARTICLE U 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La commune peut conseiller utilement le pétitionnaire en amont du dépôt de permis de construire afin de contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

7.1. La volumétrie

La volumétrie des constructions doit rester simple dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions environnantes sous réserve que celles-ci respectent l'échelle du tissu urbain.

7.2. Les façades

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes.

7.2.1. Les retraits par rapport à l'alignement

Les pignons laissés visibles (ceux de la construction à édifier ou à modifier ainsi que ceux des parcelles voisines résultant du retrait) devront recevoir un traitement architectural approprié, en accord avec les façades environnantes (retour de l'enduit ou des revêtements de façade).

7.2.2. Les matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permette de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

La nature et la couleur des enduits et des revêtements de façade devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines, dans la mesure où la qualité de celles-ci leur permette de servir de référence.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (exemple : parpaings, béton grossier...)

7.2.3. Les percements

La proportion en hauteur des percements devra être recherchée, éventuellement soulignée par la mise en place de volets à rabattement latéral.

Les percements en rez-de-chaussée devront se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant.

Les percements jusqu'au niveau du sol (à l'exception de ceux réservés au passage) sont interdits et des allèges maçonnées (au minimum de 50 centimètres de hauteur) devront obligatoirement être maintenues.

7.2.4. Les menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc... métalliques ou en bois) devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les menuiseries métalliques ou en PVC devront respecter les dimensions des menuiseries traditionnelles.
Les menuiseries seront homogènes sur la totalité d'un bâtiment.

7.2.5. Les volets

Pour l'occultation des baies, les volets, devront respecter l'aspect des constructions voisines.
Ils pourront cependant être traités différemment pour des constructions neuves à caractère contemporain affirmé.

7.2.5. Les serrureries

Les serrureries métalliques sur les façades existantes doivent être conservées ou remises en état le cas échéant.
Les ouvrages pour les garde-corps devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

7.3. Les toitures

Les pentes doivent être comprises entre 35% et 45% à l'exception des vérandas.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments ou qu'elles recouvrent une annexe

Les loggias ou terrasses aménagées dans les toitures sont autorisés.

7.3.1. Les châssis de toit

Les châssis de toit sont autorisés.

7.3 .2.Les lucarnes

Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées selon leurs dispositions d'origine.

La création de nouvelles lucarnes sera possible sous réserve d'axer celles-ci sur les percements existants ou à créer en façade et de reprendre les modèles (formes, dimensions, matériaux) et la mise en œuvre des lucarnes existantes.

Les nouvelles lucarnes seront mises en œuvre en appui sur le mur de façade ou le plus bas possible sur le versant de toiture.

7.4. Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale. Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences variées pour favoriser la diversité et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.

Lorsqu'il y aura nécessité d'édifier un mur de clôture le long de la voie, il devra s'harmoniser avec celui des constructions voisines et respectera une hauteur maximum de 1,55 mètres et de 1.80 mètres en mitoyenneté.

Exceptionnellement, lorsque l'état antérieur le justifie, il pourra être admis des dispositions différentes qui respecteront cependant le type traditionnel.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doit être conforme aux règles de mise en œuvre traditionnelle.

Les parties de mur altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.

Pour les murs nouvellement édifiés, on préférera la mise en œuvre traditionnelle. Toutefois, on admettra un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolongera.

Les coffrets liés aux réseaux doivent, sauf impossibilité technique, être intégrés au dessin de la clôture pour une bonne intégration dans le paysage

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et le déneigement de la voie. Un recul pourra être demandé.

Les constructions et installations d'intérêt général ne sont pas soumises aux prescriptions de ces articles.

7.5. Les devantures commerciales

La composition des devantures commerciales devra se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant.

Dans les cas où les devantures laissent voir la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble, les descentes de charge devront rester visibles en façade sous forme de piles et de trumeaux traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera traitée de manière à créer un rythme en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le traitement de la devanture se fera en respectant le rythme de chaque unité de bâtiment.

Les couleurs des devantures commerciales pourront être différenciées de celles des façades proprement dites qui les surmontent à condition de rester sobres. Les teintes vives et fluorescentes sont proscrites.

ARTICLE U 8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal planté d'espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il sera souhaitable de planter 1 arbre à haute tige pour 200 m² d'espaces libres et au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE U 9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

9.1. Les apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

9.2. La protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 10 – STATIONNEMENT

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

10.1. Les surfaces de stationnement

10.1.1. Habitat

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé au Code de l'Urbanisme.

10.1.2. Bureaux, artisanat, commerces, services

1 place pour 70 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

10.1.3. Hébergement hôtelier et touristique

1 place pour 2 chambres.

10.1.4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

10.2. Les caractéristiques dimensionnelles

10.2.1. Dimensions des places

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 6 mètres.

10.2.2. Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE U 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

11.1. Les accès

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès à une voie publique, soit directement, soit aménagé sur un fonds voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Les règles liées aux voiries départementales du Département devront être respectées et l'avis du Conseil Départemental est obligatoire et à respecter.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en fonction de la taille de l'opération et de ses spécificités plusieurs accès pourront être autorisés ponctuellement.

11.2. Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc...).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec la voie publique dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE U 12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

12.1. L'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

12.2. L'assainissement

12.2.1. Les eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU -Annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées ou bains à remous.

12.2.2. Les eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public lorsqu'il existe. A défaut les eaux pluviales seront dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il pourrait être utile de prévoir la récupération des eaux de ruissellement provenant du domaine public ou de l'accès privé suivant la situation (aval/amont) de ce dernier par rapport à la route départementale.

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles doivent être régulées sur le terrain afin que le débit de leur rejet, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée. Il est fixé un débit plafond pour une pluie d'occurrence vicennale ou trentennale (occurrence à prendre aussi pour le cas d'infiltration) et il sera demandé dans tous les cas (infiltration comme régulation) à déterminer un parcours à moindre dommage en cas d'événement pluvieux plus violent.

12.3. Les réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, etc...) doivent être souterrains en partie privative. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

Toute construction, installation nouvelle, aménagement pour rénovation et changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte en haut débit.

12.4. Les déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte du gestionnaire.

12.5. Les réseaux de communications électroniques

Les constructions de plus de 3 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront être reliés à un réseau haut débit ou devront prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur.

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

Règlement de la zone AU

REGLEMENT DE LA ZONE AU

La zone AU correspond aux zones d'urbanisation future.

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Le présent règlement pour la zone AU est complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industries ou Activités nuisantes,
- Exploitation agricole ou forestière nouvelle,
- Entrepôts.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de programmation et le Règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone AU est destinée à accueillir à terme l'urbanisation future de la commune en s'inspirant et respectant l'équilibre habitat, emploi, services et équipements publics existant sur l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone a vocation principale pour l'habitat.

La part de logement social respectera l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Une mixité de fonctions est possible avec l'implantation complémentaire d'activités de services ou d'activité artisanale non nuisant.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE AU4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU5 – HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à :

Dans la zone AU la hauteur au faitage est fixée à 9 m pour les constructions. Elle est de 3.5 mètres maxima pour les annexes.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

ARTICLE AU7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le respect du caractère de l'environnement et des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leur débord, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment, en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition locale.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences variées pour favoriser la diversité et/ou d'un système à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE AU8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert plantée de façon appropriée.

Toute plantation d'espèces invasives est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles sur la limite en contact avec la zone. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

ARTICLE AU9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

9.1. Les apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

9.2. La protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE AU10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. De même, les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE AU11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AU12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

12.1. L'assainissement

12.1.1. Les eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif, être strictement séparées des eaux pluviales. Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques,
- d'eaux de vidange des piscines privées ou de bains à remous.

12.1.2. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles doivent être régulées sur le terrain afin que le débit de leur rejet, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée. Il est fixé un débit plafond pour une pluie d'occurrence vicennale ou trentennale (occurrence à prendre aussi pour le cas d'infiltration) et il sera demandé dans tous les cas (infiltration comme régulation) à de déterminer un parcours à moindre dommage en cas d'événement pluvieux plus violent.

12.2. Les réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

12.3. Les déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte de la collectivité gestionnaire.

12.4. Les réseaux de communications électroniques

Les constructions de plus de 3 logements devront être reliées à un réseau haut débit ou devront prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Règlement de la zone A

REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de la zone des espaces agricoles.

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est rappelé que la commune est couverte par Natura 2000. Tout projet pourra impliquer la production de document d'incidences au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article A 2.

Dans certains secteurs les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte des servitudes ou risques.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 % de la surface plancher totale initiale avant approbation du PLU à condition que la surface plancher totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface plancher (existant + extensions).
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (total des annexes hors piscine) et que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à l'économie générale de l'exploitation agricole, à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.
- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, et dans le respect de l'économie générale et des impératifs de l'exploitation, ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des vues ou des perspectives monumentales.
- Les constructions liées à l'exercice de l'activité agricole (logement de l'exploitant et bâtiments agricoles) doivent se conformer au principe de gestion économe de l'espace. Le logement de fonction ne doit dépasser une emprise au sol de l'ordre de 200 m². Le logement de l'exploitant et les bâtiments agricoles doivent être regroupés autour du site d'exploitation. Il est considéré que l'implantation de la maison doit se réaliser à une distance inférieure à 100 mètres du site de l'exploitation. Seules des contraintes particulières dûment justifiées pourraient conduire à une exception à ce principe. En outre, pour un même site et selon son importance, dans le cas de plusieurs exploitants à titre principal, une seconde habitation justifiée nécessaire à l'exploitation pourrait être autorisée en sus du logement existant.
- Les bâtiments à réhabiliter désignés au plan par un indice « cd » peuvent changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition :
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, conformément au Code de l'Urbanisme,
 - sous réserve de la prise en compte des risques naturels.

ARTICLE A3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seule la fonction d'activité agricole est autorisée.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A5 – HAUTEURS

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m au faîtage. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3.5 m.

La hauteur des constructions pour les bâtiments d'exploitation est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et est fixée à 15 m en tout point.

ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait sur les limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

ARTICLE A7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1. Les dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs).

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

7.2. L'aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et doivent présenter :

- Une simplicité des volumes.
- Une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures.
- Les teintes vives sont proscrites.

7.3. Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes. Cet alinéa ne concerne pas les clôtures agricoles.

ARTICLE A8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les espaces paysagers remarquables doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du secteur.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

En secteur A, les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone agricole. Une flexibilité pourra être apportée quant à leur possible déplacement (élargissement d'un accès de parcelle par exemple).

Toute plantation d'espèces invasives est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

ARTICLE A9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments d'activité agricole est encouragé. L'implantation des éléments bioclimatiques ne peut se réaliser sur des surfaces productives ou ayant un potentiel de production agricole.

Toutefois au regard des évolutions technologiques, il sera dérogé à cette règle pour les systèmes de panneaux photovoltaïques de type « trackers » sous réserve de la justification :

- de l'autoconsommation par l'exploitation agricole de l'énergie ainsi produite.
- de l'impossibilité de valoriser les surfaces en toitures existantes.
- de l'emplacement retenu pour limiter l'impact sur la production agricole.

ARTICLE A10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE A11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

12.1. L'assainissement

12.1.1. Les eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif, être strictement séparées des eaux pluviales. Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout. Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées et des bains à remous.

12.1.2. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles doivent être régulées sur le terrain afin que le débit de leur rejet, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée. Il est fixé un débit plafond pour une pluie d'occurrence vicennale ou trentennale (occurrence à prendre aussi pour le cas d'infiltration) et il sera demandé dans tous les cas (infiltration comme régulation) à déterminer un parcours à moindre dommage en cas d'événement pluvieux plus violent.

12.2. Les réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, télécommunication, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

12.3. Les déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte de la collectivité gestionnaire.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Règlement de la zone N

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de zone naturelle. Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation.

La zone forestière s'identifie au secteur Nf et la zone humide et des étangs au secteur Nh. Ces deux secteurs sont simplement identifiés par un indice lié à leur vocation de forêt ou d'étang et ne possèdent aucun règlement spécifique.

Il est rappelé que la commune est couverte par Natura 2000. Tout projet pourra impliquer la production de document d'incidences au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et tout aménagement sont interdits, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article N 2.

Dans certains secteurs, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte des servitudes ou risques.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface plancher totale initiale à condition que la surface plancher totale initiale soit supérieure à 50 m² de surface plancher et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface plancher (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à la pisciculture.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à l'économie générale de l'exploitation agricole, à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

Les aménagements autorisés ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

ARTICLE N3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

La zone Nf couvre les forêts et la zone Nh les zones humides et les étangs de Saint-Georges-sur-Renon et les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

Sous-section 2 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE N4 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N5 – HAUTEURS

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une construction existante ne pourra dépasser 9 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3.5 m.

ARTICLE N6 – IMPLANTATIONS

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m. Les débords de toiture, terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1. Les dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels ou urbains.
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et ré-engazonnement.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement un site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions autorisées devront être intégrées à la pente, les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

7.2. L'aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et doivent présenter :

- Une simplicité des volumes.
- Une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures.
- Les teintes vives sont proscrites.

7.3. Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

ARTICLE N8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI

Les espaces paysagers remarquables en secteur N doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère de la commune.

La zone Nf devra préserver les espaces forestiers et la nature de la végétation existante. Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques de la zone naturelle.

La zone Nh devra préserver les zones humides. Dans les zones humides repérées au document graphique en indice Nh, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) :

- les activités agricoles et forestières.
- les clôtures sans soubassement en respectant des prescriptions favorisant la circulation de la faune inféodée à l'espace de fonctionnalité et à la zone humide.
- les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain) dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- la réalisation d'équipements légers sans soubassement à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats et des espèces sauvages.

En zone Nf, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les haies en zone Nf sont à protéger. La protection de la trame verte respectera les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N9 – PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments d'activité agricole est encouragé.

L'implantation des éléments bioclimatiques ne peut se réaliser sur des surfaces productives ou ayant un potentiel de production agricole.

Toutefois au regard des évolutions technologiques, il sera dérogé à cette règle pour les systèmes de panneaux photovoltaïques de type « trackers » sous réserve de la justification :

- de l'autoconsommation par l'exploitation agricole de l'énergie ainsi produite.
- de l'impossibilité de valoriser les surfaces en toitures existantes.
- de l'emplacement retenu pour limiter l'impact sur la production agricole.

ARTICLE N10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE N11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N12 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 200 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

12.1. L'assainissement

12.1.1. Les eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées ou de bains à remous.

12.1.2. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Elles doivent être régulées sur le terrain afin que le débit de leur rejet, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée. Il est fixé un débit plafond pour une pluie d'occurrence vicennale ou trentennale (occurrence à prendre aussi pour le cas d'infiltration) et il sera demandé dans tous les cas (infiltration comme régulation) à déterminer un parcours à moindre dommage en cas d'événement pluvieux plus violent.

12.2. Les réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

Le déneigement des voies est référencé dans le tableau des voies communales présent en mairie.

12.3. Les déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte de la collectivité gestionnaire.

Annexes

QUELQUES DEFINITIONS INDICATIVES

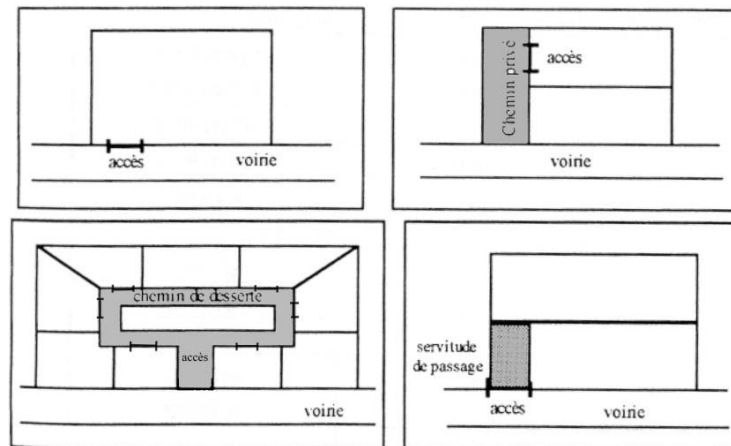
Pour plus de définitions précises : se référer au lexique national.

Abri :

Construction annexe à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc...

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère :

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est non contigu à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : abri, remise à bois, réserve, cellier, atelier non professionnel, ...). On distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (matériaux de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (matériaux en bois, ...).

Attique :

Partie supérieure d'un édifice occupant 70 % maximum de la surface du niveau inférieur, en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Comble :

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics et privés y compris les résidences services, les foyers étudiants et foyers jeunes travailleurs ainsi que des postes et installations techniques liés aux réseaux hydraulique, électrique, ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Encorbellement :

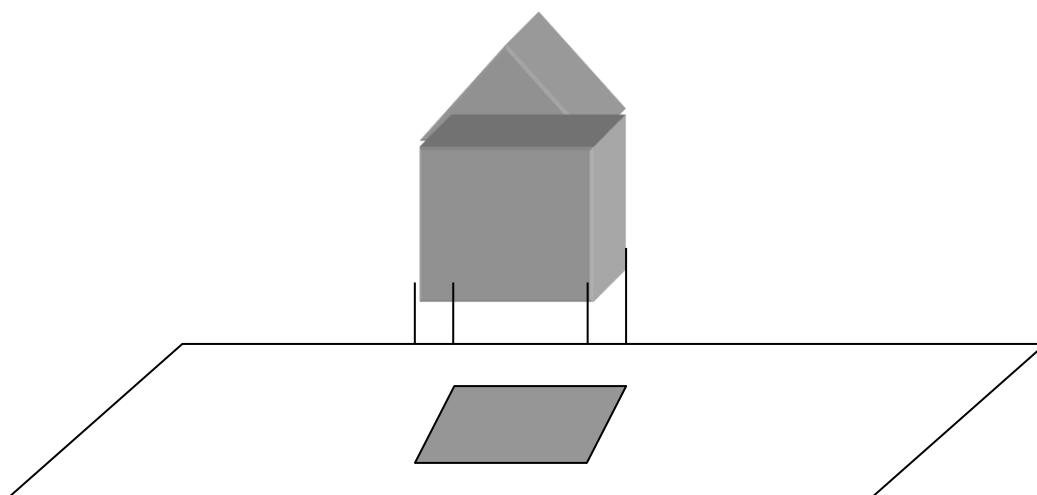
Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sauf lorsque ces débords ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Faîtage :

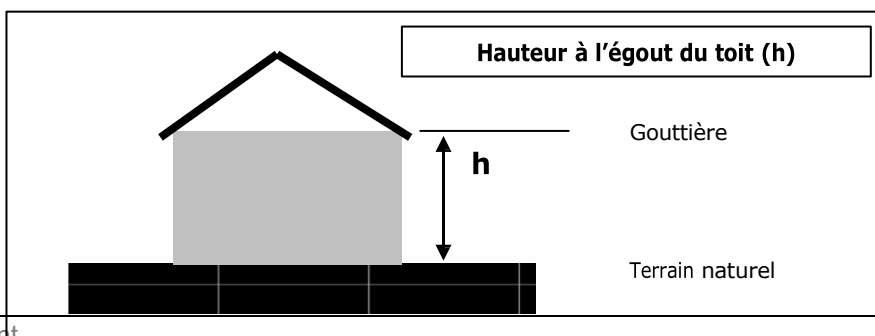
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

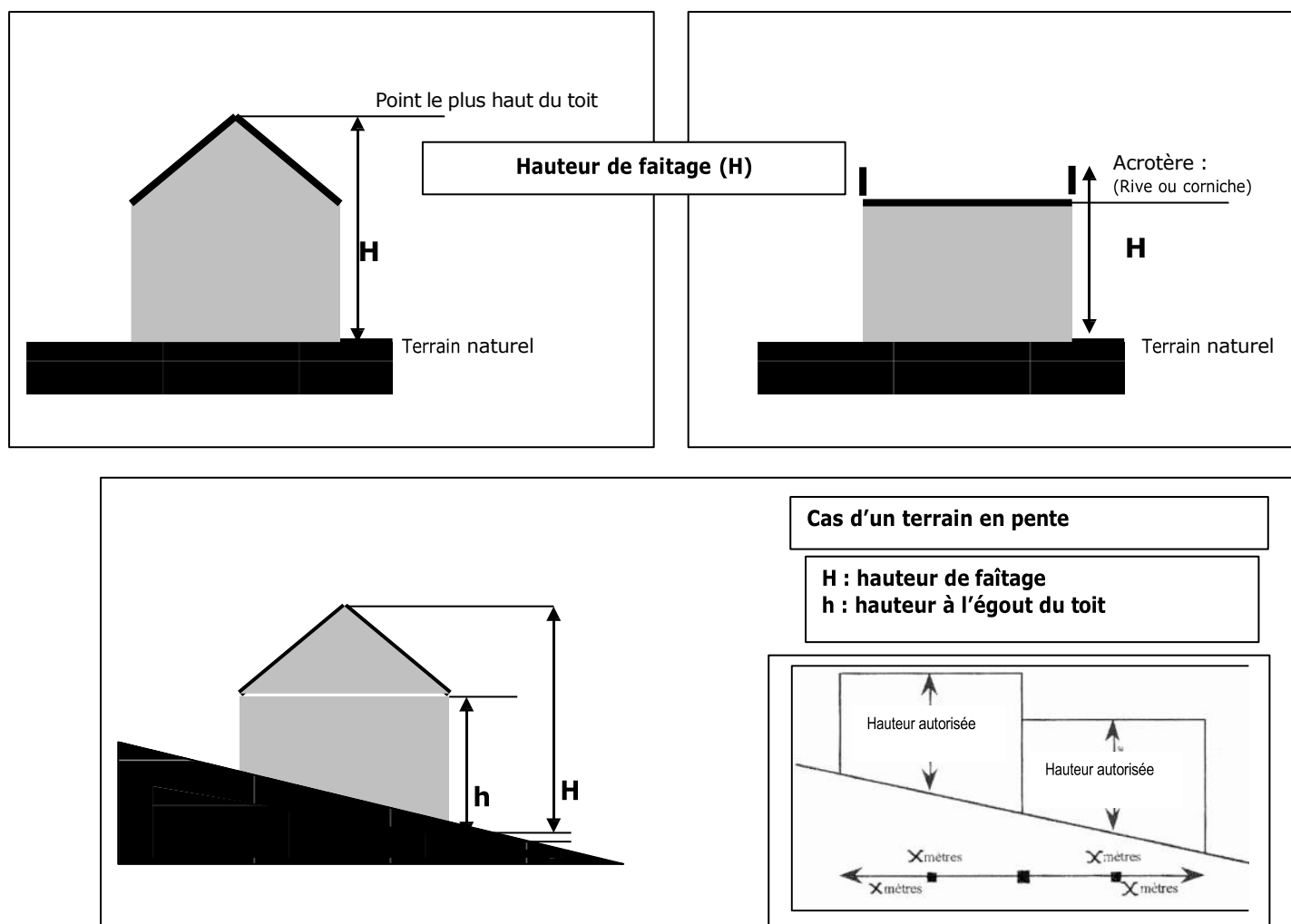
Garage :

Un garage désigne une construction fermée destinée à abriter des véhicules.

Hauteur de construction :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage, antennes relais inclus (sommets d'ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel »_à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





Dans le cas d'un terrain en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de reculement :

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

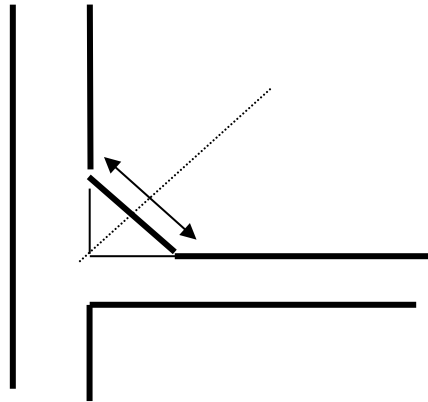
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Mur de soutènement :

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions) :

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction.

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface imperméabilisée :

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,...).

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Réhabilitation / Rénovation :

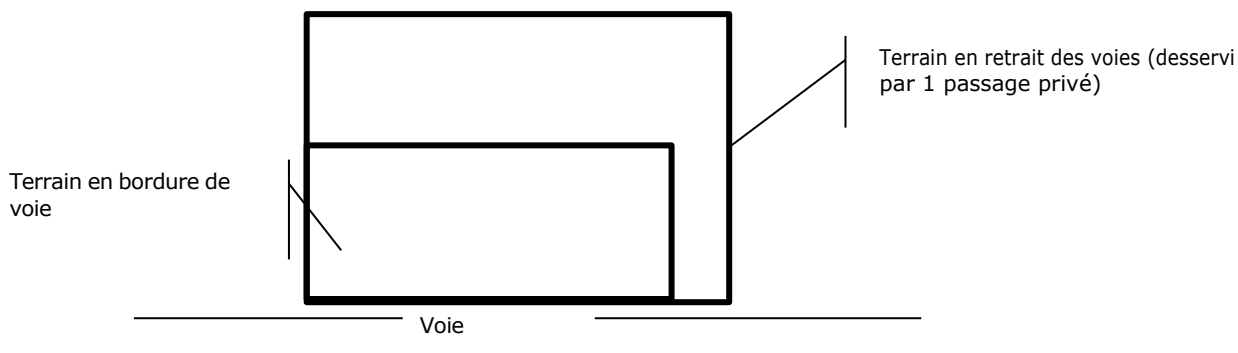
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Terrain :

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière (ou propriété) :

Une propriété correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Voie :

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :

- les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile,
- les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs terrains,
- les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.