

COMMUNE DE JALLANGES

Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,
Gilbert VALENTIN

le 08 avril 2019



4

Règlement

- PLU prescrit le 6 juillet 2001
- PLU arrêté le 19 septembre 2005
- PLU approuvé le 28 août 2006
- PLU modifié le 22 février 2019

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : 10 AVR. 2019



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JALLANGES.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

3.1.1 - Zones Urbaines

UAI - Zone d'habitat correspondant au centre ancien inondable

UA - Zone d'extension pavillonnaire

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux orientations d'aménagement du PLU et du règlement.

2AU - Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et les changements de destination des bâtiments agricoles du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial.

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**Z O N E UAi****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine inondable où le bâti ancien est dominant. Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Dans l'ensemble de la zone UAi, les démolitions sont soumises à autorisation préalable de démolir, en application des articles L 430-1 et R 123-13.5 du code de l'urbanisme.

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

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UAi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, les bâtiments agricole.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 - Les constructions nouvelles hormis les reconstructions après sinistre et les aménagements sur les fondations antérieures,
- 7 - Les exhaussements de sol.

ARTICLE UAi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 20 % de la SHON initiale et à condition de ne pas dépasser, au total, un maximum de 200 m² de SHON (surface hors œuvre nette).

2- Les changements de destination des bâtiments agricoles dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 4- Les agrandissements ou reconstructions sur les emprises des fondations antérieures sont autorisées à conditions de ne pas compromettre la sécurité des biens et des personnes et de placer le niveau des planchers habitables ou des installations susceptibles d'être endommagées par les eaux au-dessus de la crue centennale soit 180,20 m.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U*Ai* 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE U*Ai* 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U*Ai* 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U*Ai* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les reconstructions à l'identique des bâtiments existants sont autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

ARTICLE U*Ai* 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3- Les bâtiments annexes à usage de dépendance de moins de 30 m² peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

4- La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE U*Ai* 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE U*Ai* 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U*Ai* 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 10 mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faîtage et à l'égout du toit à 1 mètre près.

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements publics d'intérêt général (mairie, école, salle des fêtes...).

Le niveau des planchers habitables ou des installations susceptibles d'être endommagées par les eaux doit être situé au-dessus de la crue centennale soit 180,20 m.

ARTICLE U*Ai* 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1-Généralité

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux. Le bois notamment est autorisé.
Sont toutefois interdits tous éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

2-Toitures

Forme des toitures :

Les toitures seront à deux pans ou quatre pans ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Matériaux de couverture :

Les matériaux de couverture seront de couleur brun-rouge.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Percements : Les velux sont autorisés en toiture.

3-Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles.

4-Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

5-Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples. Elles seront limitées à une hauteur maximum de 1,50 m.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE U*A*i 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

ARTICLE U*A*i 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U*A*i 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone d'extension récente du village. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les nouveaux bâtiments agricoles ou industriels, les entrepôts commerciaux,
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings, caravanings et d'habitations légères de loisirs
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 6 – Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les aménagements et extensions des bâtiments agricoles existants, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, et la salubrité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 3 mètres de l'alignement existant ou à créer.

Cette distance est reportée à 5 mètres au droit de l'accès des garages donnant directement sur la voie.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un recul inférieur dans la limite de 30 cm à celui existant sera admis pour les constructions implantées en recul, à condition de ne pas dépasser l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de 4 constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieures,
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour l'extension d'un bâtiment existant à condition que celle-ci n'aggrave pas sa situation par rapport à la règle établit ci-dessus.

La reconstruction à l'identique après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois la réalisation simultanée de maisons jumelées sur limite séparative est autorisée.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les bâtiments annexes à usage de dépendance de moins de 30 m² peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres.

Les implantations par rapport aux limites ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas d'isolation par l'extérieur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions est limitée :

- à R+1+comble pour les constructions à usage d'habitation,
- à 10 mètres pour les autres bâtiments.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

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

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux ou quatre versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes (abri de jardin, garage...) ou en cas d'extension de bâtiments principaux.

2) Eléments de surface :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couvertures doivent être réalisées au moyen de tuiles ou matériaux ayant l'aspect de tuiles plates dites de Bourgogne, vieilles, nuancées, de teinte terre cuite rouge à brun rouge, sablé Bourgogne, sablé Champagne. D'autres matériaux peuvent être admis (notamment pour les bâtiments agricoles et les vérandas) dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles ou avec les toitures de la construction principale par leur forme et leur couleur.

Les matériaux brillants et réverbérants sont interdits.

Les matériaux noirs ou gris sont interdits sauf pour les abris de jardin n'excédant pas 20 m² et en cas d'extension du bâtiment principal afin de conserver une harmonie architecturale avec l'existant.

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

A moins d'être en bois les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale.

3) Les clôtures :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples. Elles seront limitées à une hauteur maximum de 1,50 m.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4) Façades :

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m².

Il est exigé au minimum (sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L 123.2.1 et R 123.21 du code de l'urbanisme) :

- pour les maisons individuelles : 2 places par logement,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1 place par 80 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles, industriels, les entrepôts,
- 3 - Les campings et caravanings
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 – Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure, des équipements collectifs d'intérêt général et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit respecter les orientations d'aménagement définies par le PLU et offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- * opération d'une superficie minimum de 10.000 m² (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction de données locales et pour le seul usage industriel, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2 - Assainissement

a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies publiques, existantes ou à créer, d'une distance minimum de 5 m de l'alignement.

Toutefois, lorsque la voie dessert une opération d'ensemble de moins de 5 logements l'implantation des constructions est libre.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans le cadre d'une opération de lotissement, aucune règle n'est fixée pour l'implantation des constructions par rapport aux limites internes de l'opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.

L'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 1 niveau sur rez-de-chaussée pour les habitations (un niveau supplémentaire pouvant être aménagé en comble) et 10 m pour les autres constructions.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux ou quatre versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les toitures à un seul versant sur volume isolée sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

2) Éléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite rouge-brun.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- A moins d'être en bois les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

3) Les clôtures :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples. Elles seront limitée à 1,50 m de hauteur maximum.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m².

Il est exigé au minimum (sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L 123.2.1 et R 123.21 du code de l'urbanisme) :

- pour les maisons individuelles : 2 places par logement dont 1 place aménagée hors clôture,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1 place par 80 m² de SHON avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement seront imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.
Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.
Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole. La production de légumes de plein champ est la principale spéculation.

Le secteur Ai concerne une zone inondable.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ai toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions à usage agricole sauf dans le secteur Ai.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité immédiate des sièges d'exploitation sauf dans le secteur Ai.
- 3 - Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous réserve :
 - d'être implantées à proximité immédiate de celles-ci sans pouvoir dépasser une distance de 50 mètres,
 - de ne pas dépasser une surface de plancher de 40 m²
 - que leur hauteur n'excède pas 3.20 mètres à la salière.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 5- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette dans le secteur Ai.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et aux services publics autorisés.
- 7- Les activités de transformation et de vente des produits agricoles dans la mesure où ces activités sont directement liées à une exploitation agricole et en reste l'accessoire.
- 8- Les activités touristiques rurales d'accueil telles que les fermes auberges, gîtes, chambres d'hôtes,... dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole existante et en demeurent l'accessoire.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce

qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

c) En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement (fosse toutes eaux, tertre drainé alimenté par une pompe de relevage et dispositif d'évacuation).

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques selon les modalités suivantes :

- R.D et autres voies d'intérêt régional : 15 m de l'axe
- Autres voies : 10 m de l'axe.

Toutefois des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, le recul minimum par rapport à l'alignement est ramené à 4 m;
- pour les constructions annexes sous réserve qu'elles ne gênent pas la visibilité sur la voie, ni la sécurité des accès,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (10 m pour les constructions d'habitation) sauf les bâtiments spéciaux de type silo....

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les toitures doivent être à deux pans non réfléchissants.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N, équipée ou non, concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Ni correspond à une zone inondable.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.
Dans le secteur Ni toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les agrandissements ou reconstructions sur les emprises des fondations antérieures sont autorisées à conditions :

- de ne pas compromettre la sécurité des biens et des personnes et de placer le niveau des planchers habitables ou des installations susceptibles d'être endommagées par les eaux au-dessus de la crue centennale soit 180,20 m.
- de ne pas dépasser, au total, un maximum de 200 m² de SHON (surface hors œuvre nette).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordable au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.
- c) En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement (fosse toutes eaux, tertre drainé alimenté par une pompe de relevage et dispositif d'évacuation).

3- Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être :

- soit absorbées en totalité sur le tènement
- soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les reconstructions, à l'identique, sur les fondations antérieures sont autorisées.

En cas d'extension limitée celle-ci ne doit pas aggraver sa situation par rapport à la RD. Pour les autres voies la distance de recul minimale est fixée à 4 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres. La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions et installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective..

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des masques boisés pourront être exigés pour accompagner les constructions autorisées.
Pour tout aménagement la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.