

Commune de
SAINT AVAUGOURD DES LANDES
(Vendée)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

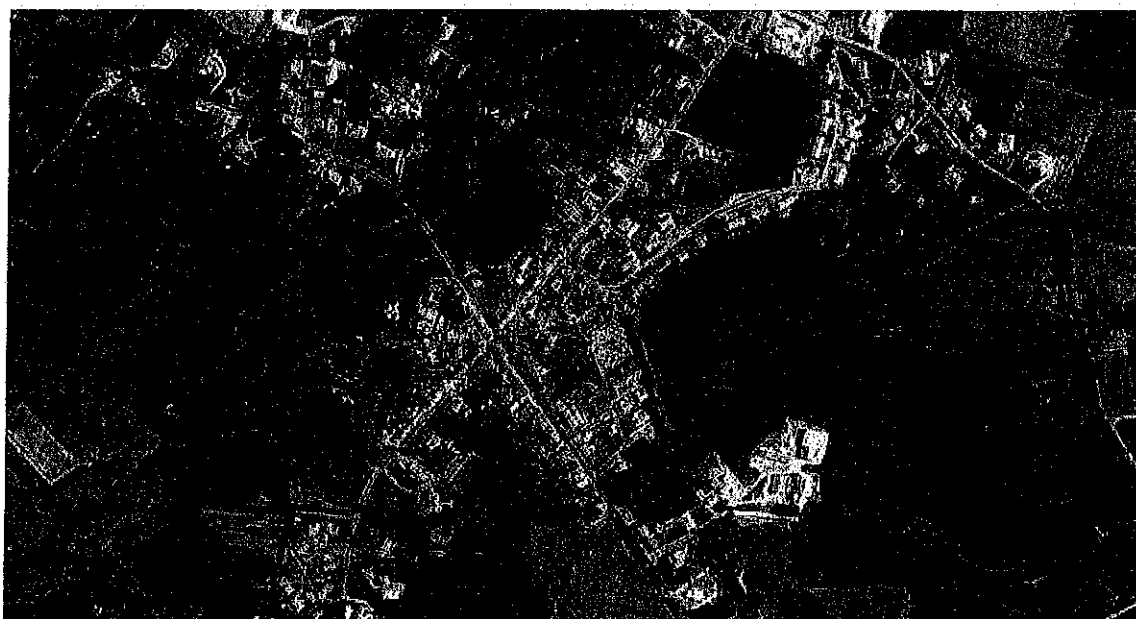
Pièce V

Vu pour être annexé à ma
délibération en date du 6 SEP. 2011
St Avaugourd des Landes



Le Maire,

Serge POURNIN



Août 2011

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Elaboration	25/04/2000	06/05/2003	13/01/2004
Révision	24/03/2009	14/12/2010	6 SEP. 2011

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
--------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
Règlement applicable aux zones U	

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	12
Règlement applicable aux zones AU	

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
Règlement applicable aux zones A	

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
Règlement applicable aux zones N	

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des

règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conférée. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux. Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception, etc

REGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations
- Protection des espaces boisés classés

Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Caractère de la zone U

Il s'agit d'une zone mixte à caractère principal d'habitat.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur U correspond au centre bourg.
- Le secteur Ua correspondant à des écarts déjà urbanisés, situés en dehors de l'agglomération du Bourg.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

a) les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme dans le respect des réglementations en vigueur,

b) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,

c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

- e) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- f) les garages collectifs de caravanes,
- g) les habitations légères de loisirs (article R 444.3 et suivants),
- h) l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- b) les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer de nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) la reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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 en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Dans le secteur Ua, la surface minimum d'un terrain doit permettre l'installation d'un système de traitement des eaux usées. Une surface de 800 m² est prise en compte.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction du bâti existant.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'une extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -

1 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

2 – Annexes et extensions

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

3 – Les toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

4 – Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m.
- 2,00 m en limites séparatives.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- 2,00 m en limites séparatives, sauf pour les arbres de haute tige.

Ces clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonages sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur AU**, d'urbanisation à court et moyen termes, à vocation principale d'habitat
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.
- **Le secteur 2AU** destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites -

Dans les secteurs AU et AUL :

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, sauf en AUL.

Dans le secteur 2AU :

Toute occupation et utilisation du sol sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont autorisés, sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur AU :

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Le parti urbain retenu doit proposer un type d'habitat assez dense et une mixité des usages du bâti.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)

d) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le secteur AUL :

- a) Les constructions et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports, de tourisme et de loisirs,
- b) Les équipements culturels, scolaires et péri-scolaires,
- c) Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements d'intérêt général nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- d) Les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes,
- e) Les terrains de campings permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

Dans le secteur 2AU :

Les constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt général sous condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement préalable et à l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis de façon préférentielle en souterrain. C'est une obligation dans le cas d'opérations d'ensemble (Permis d'Aménager).

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, si le projet de construction s'inscrit dans le prolongement d'une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 15 m de l'axe des autres R.D.,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) et des voies internes de la zone,
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe des autoroute et des déviations,
- 75 m de l'axe des routes à grandes circulations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Dans les trois cas précédents (6.1, 6.2, 6.3), des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

- Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)

- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

Les terrains de camping-caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdits :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A 2 .
- f) La transformation du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont autorisés :

a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, **excepté dans les secteurs Ap.**

b) Les bâtiments annexes au logement de fonction des agriculteurs (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin, ...)

c) Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles liés et nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

d) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, installations classées, Règlement Sanitaires, ...)

e) La création d'activités agri-touristiques par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) dans des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole existante.

f) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.

g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité agricole.

h) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, éolienne, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.

i) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

j) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

k) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydrographique.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement .

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation
- 25 m de l'axe des R.D.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement)
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation
- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitation agricole

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans les trois cas précédents (6.1, 6.2, 6.3), des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes (liées et nécessaires à l'exploitation agricole).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4 m minimum.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.
- Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)
- Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 5,00 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 5,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.
- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à

l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Une végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment la sauvegarde des milieux écologiques sensibles.

La zone N comporte un secteur :

- Le secteur **Nh** correspondant aux villages, hameaux et maisons d'habitations isolées,

Les données de l'inventaire des zones humides sont repérées géographiquement sur le plan de zonage. Elles sont protégées dans le cadre de la Loi sur l'eau et de l'application du SDAGE et des SAGES.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites :

Toute occupation ou utilisation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Les conditions particulières émises ci-après ne concernent pas les zones humides qui par définition sont protégées.

a) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

b) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

c) Les équipements et installations d'intérêt général.

d) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.

e) Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

f) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydrographique.

g) La construction d'abris (structure légère sans fondation), à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants et d'abris pour animaux. Un seul abri d'une surface maximale de 12 m² sera admis par unité foncière.

Dans le secteur Nh :

a) Les extensions ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des activités en place.

b) La création de logements et d'activités par transformation du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale,
- qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

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

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

6.1 En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

6.2 Hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 25 m de l'axe des R.D.,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées,
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation
- 100 m de l'axe des autoroutes et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les trois cas précédents (6.1, 6.2, 6.3), des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de rénovation, d'adaptation ou de changement de destination des constructions existantes
- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement, et de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles

précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions et installations visées à l'article N1 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H / 2$ ou supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, si les constructions et installations visées à l'article N2 jouxtent une construction, elles pourront être édifiées dans la continuité du bâtiment existant.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes »

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de rénovation, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes »

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc..., attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois peut être admise.

Dans tout les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L311.2 du Code Forestier.

Dans le champ d'application de la servitude I4 (Desserte électrique - gestionnaire RTE), ces protections ne s'appliquent pas.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Non réglementé.