

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	10
ZONE U	10
ZONE Up	15
ZONE Ueq	19
ZONE UE.....	23
ZONE AU.....	27
ZONE AUp	32
ZONE 1AUE.....	36
ZONE 2AUE.....	40
ZONE A1	42
ZONE A2	45
ZONE N1	49
ZONE N2	52
ANNEXES.....	56
DEFINITIONS	56

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique sur tout le territoire de la commune de Saint-Bénigne (01).

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

ARTICLE DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVE A L’OCCUPATION DU SOL

Code de l’Urbanisme

Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du Code de l’Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement (ces articles sont reproduits annexes du présent règlement).

Les dispositions des articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-2, L 313-2, et R 111-26-2 du Code de l’Urbanisme demeurent applicables et permettent d’opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

Le code de l’Urbanisme définit les conditions de validité des règles d’urbanisme contenues dans les documents approuvés d’un lotissement au regard des règles du PLU.

Législation spécifiques

Les dispositions du présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l’occupation ou l’utilisation du sol, notamment

- Les servitudes d’utilité publique : créées en application de législations particulières, elle affectent l’utilisation ou l’occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d’utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l’environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d’agrandissements de ces installations.
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l’eau
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

Réglementations particulières

Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

Le Code de la Santé Publique

Le Code Civil

Le Code de la Construction et de l’Habitation

Le Code de la Voirie Routière

Le Code Général des Collectivités Territoriales

Le Code de l’Environnement

Le Code Rural et Forestier

Le Règlement Sanitaire Départemental

Etc.

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.

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en 4 types de zones :

1. Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones U, Up, Ueq et UE.
2. Les zones à urbaniser qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être aménagée. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones peut être subordonnée soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à la réalisation d'équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement, soit à une modification ou une révision du PLU. Il s'agit des zones AU, AUp, 1AUE et 2AUE.
3. Les zones agricoles à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Il s'agit des zones A1 et A2.
4. Les zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière. Il s'agit des zones N1 et N2.

Les présentes dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable aux secteurs visés en complément ou en substitution à la règle générale.

ARTICLE DG 4 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

- Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.

- Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage, sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les éléments du paysage à protéger au titre le l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Ils comprennent

- les espaces végétalisés et naturels à préserver :

Il s'agit d'éléments du bocage, segments de haies, boisements et mares devant faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Toutefois leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est limitée au strict nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt écologique du site.

- Les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation ou la restauration et la mise en valeur.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 5 – TRAVAUX CONFORTATIFS OU D'AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux confortatifs et d'aménagement* à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes non rendues à l'état de ruine sont admis dans l'ensemble des zones du présent Plan Local d'Urbanisme, nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 du titre II du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 6 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

ARTICLE DG 7 – RAPPEL DE PROCEDURES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le permis de construire

Il est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. La demande de permis de construire comporte un volet paysager obligatoire qui permet d'apprécier l'intégration des nouvelles constructions dans son environnement.

Le permis de construire n'est pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimensions, ne peuvent être qualifiés de constructions.

Autorisation préalable

Un projet, soumis ou non à permis de construire, peut nécessiter une autorisation préalable, en raison de sa nature ou de sa localisation. C'est le cas notamment pour :

- Les constructions, défrichements, coupes et élagages d'arbres dans les espaces boisés classés
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le PLU (Articles L. 422-2 et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les parcs d'attraction* et les aires de jeux* ouverts au public
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules*
- les affouillements* et exhaussements de sol
- les terrains de camping, de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- les lotissements*.

Déclaration préalable

Pour certains travaux ou installations non soumises au permis de construire, une déclaration préalable peut être nécessaire, notamment pour:

- l'édification de clôtures, sauf pour les clôtures agricoles
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration
- les piscines non couvertes

Etc.

ARTICLE DG 8 – REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT DES CARAVANES*

Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, l'autorisation de stationnement de caravanes* est délivrée par le Maire au nom de la commune

Les interdictions et les autorisations sont délivrées conformément aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

N'EST PAS SOUMIS A AUTORISATION :

Tout stationnement d'une caravane*

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes*, régulièrement autorisés et classés
- à l'intérieur des terrains affectés spécialement à cet usage et régulièrement autorisés
- dans certaines structures d'accueil touristique
- sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes* régulièrement autorisés,
- dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

INTERDICTION:

Le stationnement des caravanes* peut être interdit par arrêté en dehors des terrains aménagés si les modes d'occupation du sol sont de nature à porter atteinte:

- à la sécurité publique
- à la salubrité publique

- aux paysages naturels ou urbains
- aux activités agricoles et forestières
- à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore (R. 443-3 et R. 443-10 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'il n'y a pas de terrain aménagé sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes* qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par exemple : nomades).

L'arrêté peut cependant limiter la durée du stationnement entre 2 et 15 jours, et doit prévoir des mesures de signalisation pour être opposable aux usagers (R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).

AUTORISATION:

Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane* est subordonné à l'obtention d'une autorisation, sauf si le stationnement a lieu :

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes*, régulièrement autorisés et classés
- sur les terrains affectés spécialement à l'accueil des habitations légères de loisirs*
- dans les villages de vacances en hébergement léger et dépendances des maisons familiales de vacances
- sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes* eux-mêmes soumis à des autorisations (R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'autorisation peut être assortie de prescription spéciale, notamment en ce qui concerne:

- la surface minimale des emplacements
- le respect des distances par rapport aux limites des parcelles
- la création d'écrans de verdure
- des équipements sanitaires et de travaux de viabilité lorsque plusieurs caravanes* sont groupées

ARTICLE DG 9 – ACCES ET VOIRIE

- **ACCES:**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les accès directs sur les routes départementales pourront être interdits en application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme

- **VOIRIE:**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des

caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

b) L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage

Pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus

Pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale, sauf impossibilité technique.

ARTICLE DG 10 – DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

ARTICLE DG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Dans les zones U et AU, les dépôts de matériaux ou de marchandises à l'extérieur des bâtiments ne sont pas autorisés.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

L'insertion dans l'environnement naturel des dispositifs d'assainissement individuels devront faire l'objet d'une attention particulière.

11.2 Constructions

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou le caractère contemporain et novateur de son architecture, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site. Il pourra être dérogé à certaines règles du présent article 11.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations des articles 6, 7, 8 et 13 des conditions spécifiques de l'occupation des sols de chaque zone concernant les conditions d'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions entre elles sur la même parcelle et aux espaces libres et plantations.

L'implantation doit tenir compte des espaces boisés classés et des espaces végétalisés à conserver

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

Les panneaux solaires, doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles sont implantées notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

Toitures et couvertures

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 25 et 45%. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension (superficie inférieure à 20 m² ou plus petite dimension horizontale inférieure à 3m).

Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur* à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.

Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront de couleur rouge brique et en tuiles.

Les toitures terrasse sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4m ou une surface inférieure à 20m².

Cas particuliers :

Bâtiments agricoles : Les toitures des bâtiments agricoles pourront recevoir des couvertures différentes (pente plus faible et matériau différent à condition de ne présenter aucune qualité de brillance). En cas d'utilisation de bardage industriels en façade, les façades et la toiture seront de même teinte en harmonie avec le paysage environnant.

Bâtiments d'activités : Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 200m², y compris les surfaces de réserves et les extensions*, ainsi que les constructions à usage mixte (habitat+artisanat ou services) dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 300m² pourront présenter des pentes de toitures différentes, la pente maximale restant fixée à 45%. Des pentes inférieures à 25% sont

autorisées à condition d'être masquées par les façades. Ils pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Revêtements, matériaux

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits, s'il y a lieu.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites.

Cas particuliers : Bâtiments agricoles et d'activités :

L'aspect des matériaux (forme, texture, couleur) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

11.3 Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

Les murs supérieurs à 1,50 m ne peuvent être admis que s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, ou s'ils prolongent un maillage existant.

La hauteur* des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux) et aux activités artisanales non nuisantes.

Elle se subdivise en deux secteurs U1 et U2 selon que le réseau d'assainissement collectif est existant ou en projet.

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

ARTICLE U 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 200m², y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+artisanat ou services) dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 300m²
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, non justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - A usage agricole
 - les parcs d'attraction* ouverts au publics
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

- Les affouillements* et exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article U 2

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE U 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 200m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 300m² par tènement*
- Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.
- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article DG 11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE U 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

En zone U1, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En zone U2, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

• **ELECTRICITE TELEPHONE**

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE U 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur U1, les caractéristiques du terrain ne sont pas réglementées.

Dans le secteur U2, tout tènement*ou ensemble de propriétés support d'une construction nouvelle doit avoir une superficie minimum de 1500m² et présenter des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement et les normes en vigueur.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE U 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de recul éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE U 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- a) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti avoisinant
- b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE U 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE U 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 12m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent

ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE U 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG 11 du titre I.

ARTICLE U 12. STATIONNEMENT

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

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE U 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter à l'article DG 11 du titre I concernant la tenue des parcelles.

Les dépôts de matériaux ou de marchandises à l'extérieur des bâtiments ne sont pas autorisés.

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération (cheminements piétonniers, pistes cyclables, espaces paysagers d'accompagnement).

ARTICLE U 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE Up

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine dont la vocation est l'accueil d'équipements publics* scolaires, culturels, sportif et de loisirs.

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

ARTICLE Up 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment

Les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions, travaux ou ouvrages à destination d'habitation et de leurs annexes (garage, abri de jardin) destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des équipements prévus dans la zone.

Les constructions à usage :

- industriel
- artisanal
- hôtelier
- de commerce
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts commerciaux*
- agricole

Les lotissements* à usage d'habitation ou d'activités

Les installations et travaux divers* suivants:

- dépôts de véhicule
- garage collectifs de caravanes*
- affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE Up 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes constructions nouvelles, aménagement* et extensions* de l'existant, toutes installations et occupations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements compatibles avec la vocation de la zone

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent l'article DG11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE Up 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ***EAU :***

Toute construction d'équipement doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- ***ASSAINISSEMENT:***

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

- ***ELECTRICITE TELEPHONE***

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE Up 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE Up 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE Up 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- b) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- c) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE Up 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Up 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE Up 10. HAUTEUR*

Non réglementé

ARTICLE Up 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE Up 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant au fonctionnement courant des équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Up 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Up 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE Ueq

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine dont la vocation est l'accueil d'équipements nécessaires à l'activité d'agrotourisme équestre.

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

ARTICLE Ueq 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des Services Publics, notamment

Les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions, travaux ou ouvrages à destination d'habitation et de leurs annexes (garage, abri de jardin) destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des équipements prévus dans la zone.

L'ouverture et l'exploitation de carrière

Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage

Les constructions à usage

- industriel
- artisanal
- hôtelier
- de commerce
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts commerciaux*
- agricole

Les lotissements* à usage d'habitation ou d'activités

Les installations et travaux divers* :

- dépôts de véhicule
- garages collectifs de caravanes*
- affouillements* et exhaussements de sol autres que ceux prévus à l'article Ueq2

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE Ueq 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes constructions et installations nécessaires aux activités liées à l'agrotourisme et aux loisirs équestres,

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent les dispositions de l'article DG11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueq . ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE Ueq 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ***EAU :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- ***ASSAINISSEMENT:***

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

- ***ELECTRICITE TELEPHONE***

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE Ueq 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Lorsque la construction est raccordée au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain ne sont pas réglementées.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, mais nécessite un dispositif d'assainissement individuel, tout tènement* doit avoir une superficie et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement de ce dispositif, selon les préconisations du document « carte d'assainissement », sans que la superficie du terrain ne puisse être inférieure à 1500m².

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE Ueq 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

ARTICLE Ueq 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- a) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

d'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

ARTICLE Ueq 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ueq 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 10.HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 12 mètres pour les constructions à usage principal, et 4m pour les annexes .

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

ARTICLE Ueq 11.ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG 11 du titre I (dispositions générales).

ARTICLE Ueq 12.STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant au fonctionnement courant des équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Ueq 13.ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site. Les espaces non occupés par les constructions, la voirie, le stationnement et les aires d'évolution des chevaux nécessitent un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE Ueq 14.COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée destinée à accueillir des activités économiques.

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

ARTICLE UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

Les constructions à usage

- d'habitation
- hôtelier
- de commerce sauf celles prévues à l'article 2
- d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- agricole

Les installations et travaux divers* :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent les dispositions de l'article DG11 du titre I (dispositions générales).
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage

- Artisanal ou industriel
- Commercial liées aux activités implantées dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent les dispositions de l'article DG11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Toutefois :

L'ordre de grandeur et les nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées pour la protection de l'environnement, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement.

Toute opération doit justifier de sa compatibilité avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités, notamment en ce qui concerne le découpage parcellaire, l'organisation des voiries d'accès et des réseaux nécessaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UE 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome adapté à l'activité et à la construction envisagées, conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de

télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE UE 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Lorsque la construction nécessite un dispositif d'assainissement individuel, tout tènement*ou ensemble de propriétés doit avoir une superficie minimum de 1500m² et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement de ce dispositif, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement et les normes en vigueur.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

ARTICLE UE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

a) soit en limites séparatives, à condition

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
- que, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction jouxte cette construction existante
- qu'il s'agisse de constructions de volume et d'aspect homogènes édifiés simultanément sur des tènement*s contigus

b) soit en retrait des limites séparatives, de telle sorte qu'aucun de ses points ne soit situé à une distance inférieure à 5m des dites limites.

Dispositions générales :

Une distance supérieure pourra être imposée si les constructions et installations envisagées rendent nécessaires des mesures particulières de sécurité.

Dans tous les cas, les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier, les installations classées pour la protection de l'environnement, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones urbanisables d'habitation. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et

les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UE 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 12m.

ARTICLE UE 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE UE 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE UE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Un soin particulier devra être apporté au traitement des limites de parcelles avec le domaine public et aux accès(clôture*, portail, voirie d'accès).

Des plantations (zones engazonnées, haies, écrans de verdure) peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact visuel de certaines installations et constructions et d'organiser le paysage de la zone.

ARTICLE UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à caractère naturel dont la vocation est d'être urbanisée pour y accueillir de l'habitat, y compris les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux) et des activités artisanales non nuisantes.

Les équipements existent à proximité de la zone et ont la capacité pour desservir les futures constructions. L'urbanisation peut être réalisée soit lors d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessite au préalable la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 200m², y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+artisanat ou services) dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 300m²
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone dans la mesure où elle ne génère pas de servitudes d'utilité publique.
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - A usage agricole
 - les parcs d'attraction* ouverts au publics
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir
- Les abris de jardin, abris pour animaux et garages sur les tènements* non construits
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 200m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 300m² par tènement*
- Les constructions à usage d'annexe, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.
- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article DG 11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

Conditions de mise en œuvre**1. Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes**

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
- D'augmenter la surface hors oeuvre brute* (SHOB) existante de plus de 20%
- De compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

2. Réalisation d'aménagement et constructions neuves

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le cadre d'un schéma général d'aménagement de la zone compatible avec les orientations du PADD et accepté par la commune. Elles ne sont possibles qu'après réalisation du réseau collectif d'assainissement.

Les constructions sont réalisés sous forme de permis groupé, ou de lotissement, aux conditions suivantes :

Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

S'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements)

S'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la commune

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE AU 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- a) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE AU 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 12m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE AU 12. STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE AU 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux ou de marchandises à l'extérieur des bâtiments ne sont pas autorisés. Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries (cheminements piétonniers, pistes cyclables, espaces paysagers d'accompagnement) à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération).

ARTICLE AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE AU_p

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone destinée à l'accueil d'équipements publics scolaires, culturels, sportif et de loisirs. Les équipements existent à proximité de la zone et ont la capacité pour desservir les futures constructions.

L'urbanisation peut être réalisée soit lors d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

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

ARTICLE AU_p 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions, travaux ou ouvrages à destination d'habitation et de leurs annexes (garage, abri de jardin) destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des équipements prévus dans la zone.
- Les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - hôtelier
 - de commerce
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux*
 - agricole
- Les installations et travaux divers* suivants:
 - dépôts de véhicule
 - garages collectifs de caravanes*
 - affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE AU_p 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations nécessaires aux activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs et leurs annexes fonctionnelles
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article DG 11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Conditions de mise en œuvre :

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le cadre d'un schéma général d'aménagement de la zone compatible avec les orientations du PADD et accepté par la commune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_p 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE AU_p 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ***EAU :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- ***ASSAINISSEMENT:***

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE AU_p 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE AU_p 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE AU_p7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- a) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE AU_p 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU_p 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU_p 10. HAUTEUR*

Non réglementé

ARTICLE AU_p 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE AU_p 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant au fonctionnement courant des équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE AU_p 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE AU_p 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, commerciales et de services), dont l'urbanisation ne peut intervenir qu'après réalisation du projet de voie publique situé en limite de zone.

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

ARTICLE 1AUE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

Les constructions

- d'habitation
- agricole
- d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Les installations et travaux divers* :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE 1AUE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage

- artisanal
- de bureaux
- commercial ou de service
- de petite industrie

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent les dispositions de l'article DG11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Toutefois :

L'ordre de grandeur et les nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées pour la protection de l'environnement, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement.

Toute opération doit justifier de sa compatibilité avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités, notamment en ce qui concerne le découpage parcellaire, l'organisation des voiries d'accès et des réseaux nécessaires.

Conditions de mise en œuvre :

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le cadre d'un schéma général d'aménagement de la zone accepté par la commune.

Les constructions sont réalisés sous forme de permis groupé, ou de lotissement, aux conditions suivantes :

Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

S'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 1AUE 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE 1AUE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE 1AUE 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE 1AUE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le long de la RD2, les constructions doivent être implanté en limite de la marge de recul indiquée sur le plan de zonage.

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

ARTICLE 1AUE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

a) soit en limites séparatives, à condition

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
- que, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction jouxte cette construction existante
- qu'il s'agisse de constructions de volume et d'aspect homogènes édifiés simultanément sur des tènements* contigus

b) soit en retrait des limites séparatives, de telle sorte qu'aucun de ses points ne soit situé à une distance inférieure à 5m des dites limites.

Dispositions générales :

Une distance supérieure pourra être imposée si les constructions et installations envisagées rendent nécessaires des mesures particulières de sécurité.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 12m.

ARTICLE 1AUE 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE 1AUE 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE 1AUE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Un soin particulier devra être apporté au traitement des limites de parcelles avec le domaine public et aux accès(clôture*, portail, voirie d'accès).

Des plantations (zones engazonnées, haies, écrans de verdure) peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact visuel de certaines installations et constructions et d'organiser le paysage de la zone.

ARTICLE 1AUE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE 2AUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone destinée à l'accueil d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales et de services), dont l'urbanisation ne peut intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires.

Les équipements n'existent pas à proximité de la zone ou n'ont pas la capacité pour desservir les futures constructions.

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

ARTICLE 2AUE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone ou dont la nature ou l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors l'aménagement de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des services publics, notamment :

Toute construction nouvelle autre que celles autorisées à l'article 2

L'ouverture et l'exploitation de carrière

Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage

Les installations et travaux divers* :

- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE 2AUE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article DG 11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Conditions de mise en œuvre :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, outre la réalisation des équipements nécessaires, à la définition d'un schéma d'organisation d'ensemble et à une modification du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3. ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE 2AUE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

ARTICLE 2AUE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5m.

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 10. HAUTEUR*

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 11. ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE A1

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger strictement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou dont la situation en limite de zones habitées existantes ou futures est incompatible avec l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

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

ARTICLE A1 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

Les extensions de bâtiments, y compris bâtiments agricoles

Les constructions de tout bâtiment, y compris bâtiments agricoles non autorisés à l'article 2

Les ouvertures de carrière

Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

Les installations et travaux divers* suivants :

Les parcs d'attraction* ouverts au public

Les aires de jeux* et de sports ouvertes au publics

Les dépôts de véhicules*

Les garages collectifs de caravanes*

Les carrières

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE A1 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les abris de jardin et abris pour animaux à usage non agricole si la surface est inférieure à 20m². Un seul abri sera autorisé par tènement* ou îlot de propriété

Les constructions à usage de stockage de fourrage en plein champ ou d'abri pour le matériel agricole, dont la surface couverte est inférieure à 100m²

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont intégrés au site

Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent l'article DG11 du titre I et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES A1 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9). Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris de jardins, abris pour animaux, abris pour matériel agricole et stockage de fourrage.

ARTICLE A1 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE A1 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE A1 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

ARTICLE A1 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limite séparatives si leur hauteur ne dépasse 4m
- soit en retrait des limites séparatives , à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A1 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A1 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE A1 10. HAUTEUR*

Non réglementé

ARTICLE A1 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE A1 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A1 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A1 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE A2

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger strictement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ayant pour vocation de permettre les occupations et utilisations du sol compatibles avec la pérennité et le développement de l'activité agricole, de l'agrotourisme et de la mise en valeur des produits par les producteurs.

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

ARTICLE A2 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et non liées à l'activité agricole à l'exception des abris de jardin et abris pour animaux.

Sont interdits notamment :

Les constructions à usage

- d'habitation et leur annexes à l'exception de celles autorisées à l'article A2 2
- hôtelier
- de commerce et d'entrepôt commercial*
- d'équipement collectif
- de parc de stationnement
- artisanal ou industriel
- de bureaux et de service

Les lotissements* à usage d'habitation

Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

Les installations et travaux divers* suivants :

Les parcs d'attraction* ouverts au public

Les aires de jeux* et de sports ouvertes au publics

Les dépôts de véhicules*

Les garages collectifs de caravanes*

Les carrières

Le stationnement des caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois.

ARTICLE A2 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :

- Tous bâtiments agricoles et installations liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*, de leurs groupements et coopératives.
- Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole*. Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant* ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation, en tenant compte des périmètres de protection autour des installations classées* et du Règlement Sanitaire Départemental.
- Les constructions annexes des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole* existantes. Elles devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératif technique.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole* existante, telles que le camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberge
- Les installations nécessaires au développement des activités de valorisation, transformation, vente des produits issus des exploitations agricoles* existantes sur le site, de leurs groupements et coopératives.

Occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole :

- Les installations et constructions d'équipements d'infrastructure, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles* voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, intégrés au site.
- Les affouillements* et exhaussements des sols s'ils respectent l'article DG11 du titre I, qu'ils soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* ou qu'ils soient nécessaires à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, par exemple, remise en eau des étangs situés en amont des biefs et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les abris de jardin et abris pour animaux à usage non agricole si la surface est inférieure à 20m². Un seul abri sera autorisé par tènement* ou îlot de propriété

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A2 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE A2 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le schéma directeur d'assainissement, il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE A2 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Tout tènement*ou ensemble de propriétés support d'une construction nouvelle nécessitant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome doit avoir une superficie minimum de 1500m² et présenter des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement de ce dispositif selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement et les normes en vigueur.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE A2 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

ARTICLE A2 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limite séparatives si leur hauteur ne dépasse 4m
- soit en retrait des limites séparatives , à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

ARTICLE A2 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A2 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A2 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 12m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes, abris de jardin et abris pour animaux

Cette règle peut ne pas être appliquée

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur* moyenne est supérieure à la hauteur* autorisée.

ARTICLE A2 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE A2 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A2 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A2 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE N1

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages

Elle requiert une protection stricte au regard de l'intérêt scientifique et paysager qu'elle présente et qui correspond au territoire couvert par la ZNIEFF de type 1 de la prairie humide de la Saône et à la partie inondable des bords de la Reyssouze.

Dans la zone inondable de la Saône s'applique également le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexe.)

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

ARTICLE N1 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Sont interdits, notamment

Toute construction nouvelle

Toute extension de construction existante

L'ouverture et l'exploitation de carrière

Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage

Les installations et travaux divers* :

- dépôts de véhicule
- garage collectifs de caravanes*

Les affouillements* et exhaussements de sol non mentionnés à l'article 2

Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE N1 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés comme ZNIEFF

Les affouillements* et exhaussements de sol strictement nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des équipements de services publics, à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés comme ZNIEFF et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 3. ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N1 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N1 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE N1 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement*.

ARTICLE N1 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- a) soit en limites séparatives
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
- b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N1 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N1 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N1 10. HAUTEUR*

Non réglementé.

ARTICLE N1 11. ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE N1 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N1 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N1 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE N2

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages

Certains aménagement* sont autorisés, notamment les travaux d'aménagement* et d'extension* mesurée des constructions existantes.

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

ARTICLE N2 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage

Les constructions nouvelles à usage

- d'habitation
- industriel
- artisanal
- hôtelier
- de commerce
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts commerciaux*
- agricole

Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

Les installations et travaux divers* :

- dépôts de véhicule
- garage collectifs de caravanes*
- affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone.

Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois.

ARTICLE N2 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*

Les travaux suivants concernant les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation ou mixte (habitation + activité autre qu'agricole) dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 20% la surface hors oeuvre brute* (SHOB) existante à la date de l'approbation du PLU
- d'engendrer un changement de destination à l'exception de celles admises dans le secteur

Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 20 m²

Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 35m².

Les affouillements* et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9)

ARTICLE N2 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement

des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Partout où les réseaux existent en souterrain, toute extension ou branchement devra être réalisé en souterrain.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE N2 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, tout tènement* ou ensemble de propriétés support d'une construction nouvelle doit avoir une superficie minimum de 1500m² et présenter des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement et les normes en vigueur.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE N2 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 10m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE N2 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions* de constructions existantes doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- c) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti avoisinant

- d) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- a. Pour des raisons d'ordonnancement architectural, notamment pour les aménagements et extensions* de bâtiments existants situés en retrait des limites séparatives et à une distance inférieure à 4m. Dans ce cas, pour, il peut être autorisé ou imposé un retrait égal à la distance du bâtiment existant à la limite séparative.
- b. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE N2 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N2 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N2 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal, et 4m pour les annexes et abri pour animaux

Cette règle peut ne pas être appliquée

- a. à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- b. dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur* moyenne est supérieure à la hauteur* autorisée.
- c. Dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur

Dans tous les cas, la hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE N2 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG 11)

ARTICLE N2 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N2 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N2 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ANNEXES

DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans le présent règlement constituent un renvoi aux définitions suivantes.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL:

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS:

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,..., pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire, Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L111-1 et L 112-1 du Code de la Voirie Routière)

Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

Tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette*) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE:

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...)

CARAVANE :

Est considérée comme caravane* le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui même ou être déplacé par simple traction.

A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

CHANGEMENT D'AFFECTATION:

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE:

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S):

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.):

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF:

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL:

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

DEPOTS DE VEHICULES:

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes*, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Exemple

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes*, de véhicules ou de bateaux,
- garages collectifs de caravanes*.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL:

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Au sens du présent règlement l'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant* mettant en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département. Si l'exploitation comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la DJA ou que son dossier installation a été validé par la Commission Départementale d'Orientation Agricole.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale à la moitié du produit de la surface minimum d'installation par le nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation, y compris les bâtiments affectés aux activités complémentaires ou de valorisation et vente des produits issues de l'exploitation
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants ou de salariés agricoles de l'exploitation.

EXPLOITANT AGRICOLE :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation telle que définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA).

Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de la double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans une exploitation agricole* telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

EXTENSION:

Tous travaux contiguës ou surélévation ayant pour effet de modifier le volume existant par addition

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*:

Voir dépôts de véhicules*.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Sont dénommées habitations légères de loisirs* au sens du Code de l'Urbanisme des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR:

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement* la recevant.

IMPASSE:

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE

Au sens de la loi n^o 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées pour la protection de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont inscrites à la nomenclature des installations classées et sont soumises à une procédure particulière, autorisation ou déclaration, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:

Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme Sont considérés comme installations et travaux divers

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux* et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules* et les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT:

(Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

PARCS D'ATTRACTIONS:

(Art. R 442 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions portant sur :

- Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias, et partie non closes en rez-de-chaussée
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5% de la surface hors œuvre brute* après application des déductions a, b et c sus-visées

La surface hors œuvre nette sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TENEMENT:

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

VOIRIE:

Les cotes, données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle, correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de

P.L.U de Saint-Bénigne : Règlement

soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.