



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud -Ouest
26 Chemin de Fondreyre
31 200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE GONTAUD DE NOGARET DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE GONTAUD DE NOGARET PIECE 4 : REGLEMENT	
Approuvé le	Révisé selon une procédure à modalités allégées le
16 septembre 2015	
Signature et cachet de la Mairie	

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - TOULOUSE - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e -mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB	10
CHAPITRE III - ZONE UE	17
CHAPITRE IV - ZONE UX	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
CHAPITRE I - ZONE AU	28
CHAPITRE II - ZONE AU0	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	46



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de Gontaud de Nogaret et a vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics. Elle présente un caractère affirmé, un patrimoine architectural et culturel remarquable et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation, voire le renforcement de la mixité fonctionnelle.

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière et agricole.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et les autres occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-ouest et seront adaptées à la topographie de la parcelle.



Les nouvelles constructions seront implantées :

- dans le prolongement des façades voisines,
- à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ou aux voies s'y substituant.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles L-123-1-5-III-2° et L-123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

Conditions générales

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.



Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou en matériaux naturels.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront être en cohérence avec l'existant et le contexte local. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets

La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou la zone. Les couleurs vives sont à proscrire (rouge, rose, bleu, violet...).

Clôtures

Généralités :

Tout propriétaire désireux de clore son héritage, sur le principe de l'article 647 du Code Civil, doit, s'il est riverain d'une Voie Communale ou d'un Chemin Rural d'intérêt communautaire, demander la délivrance de l'alignement et déclarer la nature de sa clôture. Celle-ci doit répondre aux prescriptions générales suivantes :

- permettre par des ouvertures suffisantes le libre écoulement des eaux naturelles provenant du domaine public routier.
- être édifiée suffisamment en retrait de l'alignement pour la sécurité du personnel d'exploitation et des usagers. En conséquence, et sans préjudice des servitudes de visibilité :
 - doivent être édifiées à 0,50 m en retrait de l'alignement les clôtures électriques et les clôtures en ronce artificielle pour la sécurité du personnel d'exploitation, suivant les prescriptions nationales édictées à l'article 5.6 de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national.
 - en outre, le riverain devra positionner son mur à une distance telle du domaine public et fonder sa semelle à une profondeur telle, qu'il soit stable par lui-même, sans pouvoir élever le fût à moins de 0,50 m de la limite publique ou privé.

En application de l'article R116.2 du Code de la Voirie Routière, et à l'instar de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national, il n'est permis d'avoir des arbres ou arbustes isolés ou en haie en bordure d'une Voie Communale ou d'un Chemin d'intérêt communautaire qu'à une distance de 2,00 m pour les plantations qui dépassent 2,00 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne peut excéder



1,00 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 30,00 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau

Dimensions :

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Dans la zone UA du bourg de Gontaud de Nogaret, en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur plein dont la hauteur maximale sera de 1,80 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% dudit système. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,50 mètres.

Dans la zone UA du bourg de Saint Pierre de Nogaret, en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur plein dont la hauteur maximale sera de 1,80 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% dudit système. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,50 mètres.
- d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

En limites séparatives, les clôtures auront également une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque l'espace n'est pas suffisant, le stationnement devra être effectué sur les poches de stationnement public indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.



ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du centre ancien. Elle correspond précisément à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement de manière linéaire, en retrait des voies.

La zone UB fait l'objet d'un sous secteur :

- ***le secteur UB-a : correspondant aux extensions urbaines récentes et précisément à des secteurs devant être développés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.***

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière et agricole,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2.

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

Dans la zone UB hors secteur Ub-a

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site,
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

Dans le secteur Ub-a uniquement

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'hôtellerie et de bureaux si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.



ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.



Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-ouest et seront adaptées à la topographie de la parcelle.

Les nouvelles constructions seront implantées :

- dans le prolongement des façades voisines,
- ou en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ou aux voies s'y substituant.



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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitat sera au maximum de 30%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles L-123-1-5-III-2° et L-123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

Conditions générales

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.



Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou en matériaux naturels.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront être en cohérence avec l'existant et le contexte local. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets

La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou la zone. Les couleurs vives sont à proscrire (rouge, rose, bleu, violet...).

Clôtures

Généralités :

Tout propriétaire désireux de clore son héritage, sur le principe de l'article 647 du Code Civil, doit, s'il est riverain d'une Voie Communale ou d'un Chemin Rural d'intérêt communautaire, demander la délivrance de l'alignement et déclarer la nature de sa clôture. Celle-ci doit répondre aux prescriptions générales suivantes :

- permettre par des ouvertures suffisantes le libre écoulement des eaux naturelles provenant du domaine public routier.
- être édifiée suffisamment en retrait de l'alignement pour la sécurité du personnel d'exploitation et des usagers. En conséquence, et sans préjudice des servitudes de visibilité :
 - doivent être édifiées à 0,50 m en retrait de l'alignement les clôtures électriques et les clôtures en ronce artificielle pour la sécurité du personnel d'exploitation, suivant les prescriptions nationales édictées à l'article 5.6 de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national.
 - en outre, le riverain devra positionner son mur à une distance telle du domaine public et fonder sa semelle à une profondeur telle, qu'il soit stable par lui-même, sans pouvoir élever le fût à moins de 0,50 m de la limite publique ou privé.

En application de l'article R116.2 du Code de la Voirie Routière, et à l'instar de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national, il n'est permis d'avoir des arbres ou arbustes isolés ou en haie en bordure d'une Voie Communale ou d'un Chemin d'intérêt communautaire qu'à une distance de 2,00 m pour les plantations qui dépassent 2,00 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne peut excéder 1,00 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 30,00 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau

Dimensions :

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.



En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un grillage rigide. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,50 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% dudit système. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,50 mètres.
- d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

En limites séparatives, les clôtures auront également une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque l'espace n'est pas suffisant, le stationnement devra être effectué sur les poches de stationnement public indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone UB hors le secteur UB-a

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Dans le secteur UB-a

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les aménagements paysagers devront être compatibles avec ceux proposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE III - ZONE UE

La zone UE correspond au cimetière communal, à l'école, à la salle polyvalente et aux terrains de sports.

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière et agricole,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site,
- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les locaux techniques à condition d'être intégrés dans le paysage et l'environnement et d'être liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.



L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-ouest et seront adaptées à la topographie de la parcelle.

Les nouvelles constructions seront implantées :

- dans le prolongement des façades voisines,
- ou en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ou aux voies s'y substituant.
- ou à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ou aux voies qui s'y substituent.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.



ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles L-123-1-5-III-2° et L-123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

Les constructions devront être intégrées dans le contexte communal et tenir compte des caractéristiques architecturales des habitations présentes à proximité.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE IV - ZONE UX

C'est une zone existante à vocation d'activités. Un secteur est doté de règles différentes destinées à éviter l'implantation d'activités commerciales le long de la RD813 : il s'agit du secteur UX1.

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées au commerce dans le secteur UX1,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire aux activités et qu'elles soient intégrées au bâti de ladite activité,
- les extensions des constructions à usage d'habitat déjà implantées dans la zone à condition qu'elles soient limitées à 40% de la surface de plancher existante et à une seule extension à partir de la date d'approbation du PLU,
- les annexes liées à une habitation existante sous réserve que celles-ci soient parfaitement intégrées dans le paysage,
- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'elles soient intégrées dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.



Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.



Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-ouest et seront adaptées à la topographie de la parcelle.

Les nouvelles constructions seront implantées :

- dans le prolongement des façades voisines,
- ou en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques (existantes ou projetées) ou aux voies s'y substituant.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations à vocation d'activités ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur maximale sera de 6 mètres à l'égout de toiture (R+1) ; pour les extensions des habitations existantes, la hauteur sera identique à celle de la construction principale ; les annexes auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles **L-123-1-5-III-2°** et **L-123-1-5-II-6°** du **Code de l'Urbanisme** sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

Aspect extérieur

Les constructions et installation autorisées dans la zone devront être intégrées à l'environnement et au contexte communal.

Par ailleurs, les constructions et installations devront prendre en compte la présence d'habitations à proximité en reprenant des caractéristiques architecturales adaptées.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Clôtures

Généralités :

Tout propriétaire désireux de clore son héritage, sur le principe de l'article 647 du Code Civil, doit, s'il est riverain d'une Voie Communale ou d'un Chemin Rural d'intérêt communautaire, demander la délivrance de l'alignement et déclarer la nature de sa clôture. Celle-ci doit répondre aux prescriptions générales suivantes :

- permettre par des ouvertures suffisantes le libre écoulement des eaux naturelles provenant du domaine public routier.



- être édifiée suffisamment en retrait de l'alignement pour la sécurité du personnel d'exploitation et des usagers. En conséquence, et sans préjudice des servitudes de visibilité :
 - doivent être édifiées à 0,50 m en retrait de l'alignement les clôtures électriques et les clôtures en ronce artificielle pour la sécurité du personnel d'exploitation, suivant les prescriptions nationales édictées à l'article 5.6 de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national.
 - en outre, le riverain devra positionner son mur à une distance telle du domaine public et fonder sa semelle à une profondeur telle, qu'il soit stable par lui-même, sans pouvoir élever le fût à moins de 0,50 m de la limite publique ou privé.

En application de l'article R116.2 du Code de la Voirie Routière, et à l'instar de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national, il n'est permis d'avoir des arbres ou arbustes isolés ou en haie en bordure d'une Voie Communale ou d'un Chemin d'intérêt communautaire qu'à une distance de 2,00 m pour les plantations qui dépassent 2,00 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne peut excéder 1,00 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 30,00 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau

Dimensions :

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un grillage rigide. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,80 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% dudit système. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,80 mètres.
- d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

En limites séparatives, les clôtures auront également une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.



Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage de bureau

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

Deux places pour 40m² de surface de plancher.

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des espaces libres de constructions devront être prévus et plantés en utilisant des essences locales.

Les espaces de stockage et de dépôt autorisés dans la zone devront être intégrés dans les paysages par la mise en place de masques paysagers reprenant les essences locales.

Au besoin, les aires de stationnement créées doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I - ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme en continuité du pôle urbain ; cette zone fait l'objet de deux sous-secteurs :

- **le sous secteur AU-e : ce secteur est voué aux équipements publics, aménagement réalisé sous une opération d'ensemble.**
- **le sous secteur AU-x : ce secteur est voué au développement d'activités et son aménagement sera réalisé au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone.**

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur AU-e uniquement

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de services,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à vocation d'habitat.

Dans le secteur AU-x uniquement

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2.

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

Dans toute la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur AU-x uniquement

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire aux activités et qu'elles soient intégrées au bâti de ladite activité,
- les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de commerces et d'industrie sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole et naturel avoisinant, de prendre en compte la proximité de l'habitat et d'être réalisées au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone,



- les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils soient intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

Dans le secteur AU-e uniquement

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et aux habitations présentes à proximité.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.



Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-ouest et seront adaptées à la topographie de la parcelle.

Les nouvelles constructions seront implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou dans le prolongement des façades voisines,
- à 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Dans le secteur AU-e

La hauteur des constructions ou installations autorisées dans la zone ne pourra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur AU-x

La hauteur des constructions ou installations autorisées dans la zone ne pourra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone où la hauteur maximale sera de 6 mètres à l'égout de toiture (R+1).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles **L-123-1-5-III-2°** et **L-123-1-5-II-6°** du **Code de l'Urbanisme** sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

Aspect extérieur

Les constructions et installation autorisées dans la zone devront être intégrées à l'environnement et au contexte communal.

Par ailleurs, les constructions et installations présentes dans le secteur AU-x devront prendre en compte la présence d'habitations à proximité en reprenant des caractéristiques architecturales adaptées.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Clôtures



Généralités :

Tout propriétaire désireux de clore son héritage, sur le principe de l'article 647 du Code Civil, doit, s'il est riverain d'une Voie Communale ou d'un Chemin Rural d'intérêt communautaire, demander la délivrance de l'alignement et déclarer la nature de sa clôture. Celle-ci doit répondre aux prescriptions générales suivantes :

- permettre par des ouvertures suffisantes le libre écoulement des eaux naturelles provenant du domaine public routier.
- être édifiée suffisamment en retrait de l'alignement pour la sécurité du personnel d'exploitation et des usagers. En conséquence, et sans préjudice des servitudes de visibilité :
 - doivent être édifiées à 0,50 m en retrait de l'alignement les clôtures électriques et les clôtures en ronce artificielle pour la sécurité du personnel d'exploitation, suivant les prescriptions nationales édictées à l'article 5.6 de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national.
 - en outre, le riverain devra positionner son mur à une distance telle du domaine public et fonder sa semelle à une profondeur telle, qu'il soit stable par lui-même, sans pouvoir élever le fût à moins de 0,50 m de la limite publique ou privé.

En application de l'article R116.2 du Code de la Voirie Routière, et à l'instar de l'arrêté type de 1980 réglementant l'occupation du domaine public routier national, il n'est permis d'avoir des arbres ou arbustes isolés ou en haie en bordure d'une Voie Communale ou d'un Chemin d'intérêt communautaire qu'à une distance de 2,00 m pour les plantations qui dépassent 2,00 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne peut excéder 1,00 m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 30,00 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau

Dimensions :

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un grillage rigide. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,80 mètres.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% dudit système. La hauteur maximale de la clôture ainsi formée sera de 1,80 mètres.
- d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

En limites séparatives, les clôtures auront également une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.



Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Dans le secteur AU-e

Non réglementé

Dans le secteur AU-x

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage de bureau

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

Deux places pour 40m² de surface de plancher

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les secteurs AU-e et AU-x, des traitements paysagers spécifiques devront être mis en place pour assurer l'intégration des constructions ou installations autorisées dans ces secteurs et afin de ne pas porter atteinte aux constructions à vocation d'habitat présentes à proximité.

Au besoin, les aires de stationnement créées doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.



ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.



CHAPITRE II - ZONE AU0

La zone AU0 est une zone d'urbanisation future à long terme à Lajus et Matine qui sera développée après une modification du document d'urbanisme.

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non autorisées sous condition dans l'article suivant sont interdites.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions seront implantées à 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée



- Soit en limites séparatives,
- Soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU014 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE AU0 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé



ARTICLE AU0 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comprend des secteurs Ax et un secteur Axi.

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non autorisées sous condition dans l'article suivant sont interdites.

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

Dans toute la zone A hors secteurs Ax et Axi

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les bâtiments agricoles et ouvrages d'irrigation à condition d'être intégrés dans le paysage,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole si elles sont implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et à condition que leur bonne intégration soit assurée (prise en compte du paysage, de la topographie, de la desserte, des vents dominants, ...),
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher de l'annexe ou de l'extension est limitée à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination des bâtiments désignés par les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il s'opère vers l'une des destinations suivantes :
 - o habitation,
 - o commerce,
 - o artisanat.



Dans les secteurs Ax et Axi uniquement

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- les constructions nouvelles et leurs annexes à vocation d'activités de bureaux, artisanales et commerciales ainsi que les extensions des constructions à usage d'activités de bureaux, artisanales et commerciales déjà implantées dans la zone. L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² au maximum, extension comprise.
- les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher de l'annexe ou de l'extension est limitée à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'il s'opère vers l'une des destinations suivantes :
 - o bureau
 - o artisanat
 - o commerce
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Axi uniquement, les constructions, ouvrages et installations ne peuvent être autorisées que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet



des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques ou emprises qui s'y substituent.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes, incluant la possibilité de construction sur une ou plusieurs limites séparatives, peuvent être admises au sein des secteurs Ax et Axi, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des paysages, à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les dispositions prévues aux deux précédents alinéas ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.



ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ax et Axi, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

La hauteur maximale des extensions d'habitations existantes autorisées doit être la même que la construction principale ; les annexes autorisées auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et les constructions nouvelles autorisées en secteur Ax et Axi auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole .

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles L-123-1-5-III-2° et L-123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLE

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

BATIMENTS AGRICOLES

Toiture

Les teintes discrètes sont préconisées et les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Bardage

Les couleurs vives et le blanc purs sont interdits.



ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel, qui est en grande majorité à protéger pour des raisons de qualité paysagère et par rapport au caractère des éléments naturels qui la composent.

Même si aucun document réglementaire n'est applicable sur la commune (de type PPRI), les zones d'aléas concernant les remontées de nappes et le risque de retrait gonflement des argiles devront être pris en compte dans les aménagements.

La zone naturelle fait l'objet de deux secteurs **Np** et **Nx**.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Dans toute la zone N hors secteurs Np et Nx

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu et la qualité paysagère de la commune,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher de l'annexe ou de l'extension est limitée à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination des bâtiments désignés par les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il s'opère vers l'une des destinations suivantes :
 - habitation,
 - commerce,
 - artisanat.

Dans le secteur Np

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère écologique, naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Nx

- les constructions nouvelles et leurs annexes à vocation d'activités de bureaux, artisanales et commerciales ainsi que les extensions des constructions à usage d'activités de bureaux, artisanales et commerciales déjà implantées dans la zone. L'emprise au sol des constructions est limitée à 300 m² au maximum, extension comprise.



- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- les extensions ou les annexes de bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher de l'annexe ou de l'extension est limitée à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.



Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines. Néanmoins, dès que possible et en absence de réseau de collecte des eaux pluviales, il est recommandé de mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour favoriser leur réutilisation en tant qu'eau brute.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.



ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques ou emprises qui s'y substituent.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions d'habitations existantes autorisées doit être la même que la construction principale ; les annexes autorisées auront une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit et les constructions nouvelles autorisées en secteur Nx auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le reste des constructions ou installations autorisées dans l'ensemble de la zone N ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments liés à l'exploitation forestière mais à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions identifiées au titre des articles L-123-1-5-III-2° et L-123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme sur le zonage graphique doivent respecter les prescriptions définies dans les fiches correspondantes annexées aux règlements graphique et écrit du PLU.

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être parfaitement intégrée à l'environnement et aux paysages.



ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération et ne doit pas porter atteinte à la qualité des paysages.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.