

Département de la Côte d'Or

Commune de Bouix

**PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION – Approbation**

5- Règlement

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le 16/05/2019 Le Maire Yves MATHIEU ys 	Approuvé le 16/05/2019  Déposé le : 23 MAI 2019 A LA SOUS-PREFECTURE DE MONTBARD
Dossier établi par le Cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste	

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 - ZONE U.....	5
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	5
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	6
III-Equipements et réseaux	11
CHAPITRE 2 - Zone 1AU	13
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	13
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
III-Equipements et réseaux	17
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AMENAGER.....	20
CHAPITRE 1 - Zone 2AU	20
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	20
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	22
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	22
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
III-Equipements et réseaux	26
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES...	28
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	28
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
III-Equipements et réseaux	30
Lexique	32

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bouix.

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

Article 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

Article R111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 du code de l'Urbanisme : les sites et les vestiges archéologique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-26 du code de l'Urbanisme : le respect de l'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-27 du code de l'Urbanisme : qualité d'aspect des constructions nouvelles et leur intégration dans le paysage

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

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Article 3 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La carte des sites archéologiques de Bouix, communiquée par le service régional de l'archéologie, recense 8 sites archéologiques sur le territoire communal (Cf. carte dans le rapport de présentation).

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Risque de glissement de terrain

L'atlas départemental « mouvement de terrain », en cours de réalisation par le CEREMA met en évidence des zones affectées par des risques de glissement de terrains variant de faible à très fort, et des secteurs ponctuels concernés par le risque affaissement/effondrement (cavité souterraine et doline).

Droit de préemption urbain

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Article 5- CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Adaptations mineures (article L.152-3 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Autres dérogations autorisées au plan local d'urbanisme

Article L152-4 du code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5 du code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ; b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article [L. 621-30](#) du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article [L. 631-1](#) dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article [L. 151-19](#) du présent code. »

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-2, L.421-4, L.421-6 et R.421-9 à 12 et R 421-17 à 25 du Code de l'urbanisme dont notamment les affouillements et exhaussements du sol sous certaines conditions (voir R 421-23 f).
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;

Article 6- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

La zone urbaine à dominante d'habitat à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 2, repérée au plan et qui comprend deux secteurs :

- le secteur Ua, correspondant la zone agglomérée dense du bourg ancien de Bouix.
- le secteur Ub, correspondant aux extensions plus récentes du bourg.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 repérés au plan par les indices correspondants sont :

La zone 1AU, zone à urbaniser constructible à dominante d'habitat, comprenant deux secteurs :

- Le secteur 1AUa, correspondant à la première phase d'aménagement du secteur des Plantes,
- Le secteur 1AUb situé au nord-ouest du chemin des Fossé, correspondant à des fonds de jardins de maisons du bourg.

La zone 2AU, zone à urbaniser inconstructible à dominante d'habitat, qui correspond notamment à la deuxième phase d'aménagement de la zone à urbaniser des Plantes.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4 repérés au plan par les indices correspondants sont :

→ la zone A, zone agricole

- un secteur Ac réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui correspond au cimetière,
- un secteur Ah correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles,
- un secteur inconstructible An.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5 repérés au plan par les indices correspondants sont :

la zone N, zone naturelle et forestière protégée.

Elle comprend un secteur Nr à risques, qui correspond aux zones à risques identifiées par l'atlas des mouvements de terrain de Côte d'Or.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone U est une zone urbaine à dominante d'habitat.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur Ua, correspondant la zone agglomérée dense du bourg ancien de Bouix.
- le secteur Ub, correspondant aux extensions plus récentes du bourg.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

La zone U est soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide sur le retrait-gonflement des argiles - Recommandations pour la construction », édité à par le ministère, indique comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel et est annexé au dossier de PLU (annexe 13). Il recommande notamment la réalisation d'une étude géotechnique préalable à tout projet de construction.

Aux règles du présent règlement de zone, se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles, à l'exception des constructions autorisées sous conditions
- les exploitations forestières
- les terrains de camping,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation en secteur Ua et toutes les installations classées pour l'environnement en secteur Ub,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements, sauf ceux rendus strictement nécessaires pour un aménagement public ou privé.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions de toute destination sont admises à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

L'extension des bâtiments agricoles existants ainsi que la construction de bâtiments annexes à l'exploitation principale sont autorisées lorsque l'exploitation agricole préexiste dans la zone, et à condition que l'extension ou la nouvelle construction projetée soit compatible avec le voisinage des habitations et n'entraîne aucune nuisance supplémentaire.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 -Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua, une partie au moins du bâtiment principal ou d'une annexe (façade ou pignon) sera implantée à l'alignement.

Dans le secteur Ub, les constructions doivent être implantées :

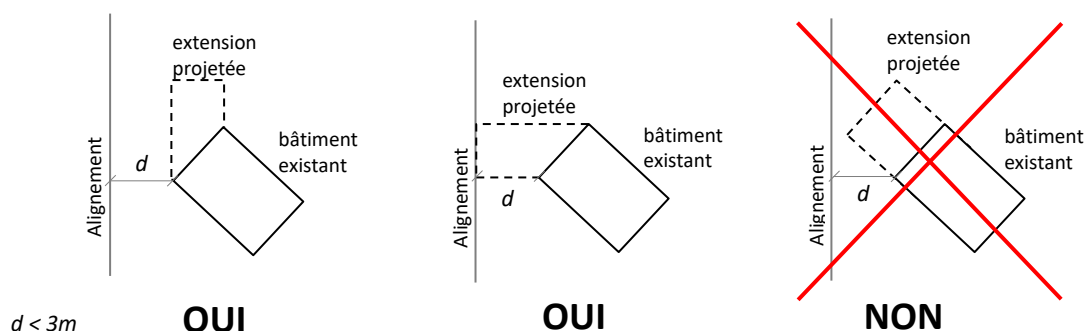
- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Dans l'ensemble de la zone U :

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour les abris de jardin et les abris de piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,
- Pour les piscines,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;

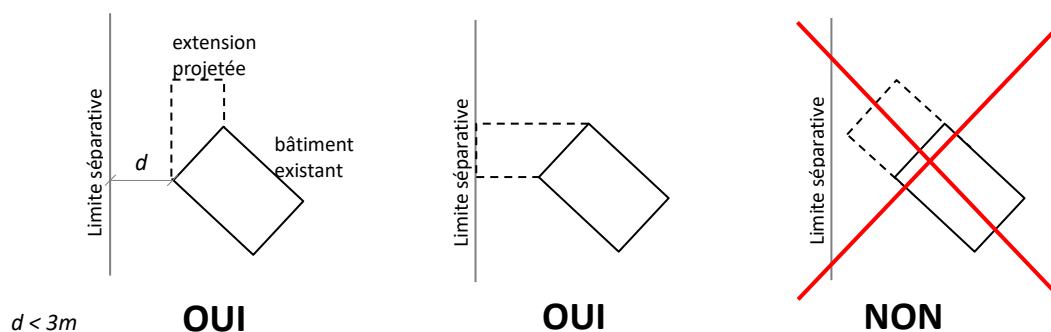
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. La largeur maximale de la saillie sur le domaine public est fixée à 20 cm.

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le bâtiment à construire s'implantera soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour les bâtiments annexes à l'habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

3.3- Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Ua, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Dans le secteur Ub, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone U :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant,
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous. Toutefois, l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme peut être appliqué : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1- Généralités

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités.

2- Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture et à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas trois mètres à l'égout du toit.

La pente des toits sera comprise entre 30° et 45°. Une pente plus forte peut être autorisée sur les croupes.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé, brun clair.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles.

Dans le secteur Ua,

Les toitures à croupe à trois pans devront comporter une longueur de faîtage de 10 mètres au minimum.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou sauf celles autorisées par les règles alternatives (*Cf. infra paragraphe 6*).

3- Façades

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc est interdit. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit.

Une exception à la couleur des enduits ou menuiseries est cependant admise pour les commerces ou les bâtiments d'activités, sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit ou s'ils sont soumis à une charte particulière.

Les volets roulants sont autorisés. La teinte sera neutre. Le blanc est interdit. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur, y compris sur des constructions existantes.

4- Clôtures

Dans le secteur Ua, les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique seront constituées par un mur maçonné surmonté ou non d'une grille, en pierres apparentes ou enduit, la couleur de l'enduit devant se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de mur de la région.

Dans le secteur Ub, les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique seront constituées :

- soit par un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traitée de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal.
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures sur alignement est limitée à 1,60m.

Dans l'ensemble de la zone U :

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

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

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

5- Divers

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

6- Règles alternatives

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale ;
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

4.3- Patrimoine bâti à protéger

L'ancien pigeonnier situé ruelle de l'Eglise est protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 5 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Article 6 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une construction neuve à usage d'habitation, il est exigé au minimum sur le terrain de l'opération:

- dans le secteur Ua, 1 place par logement,
- dans le secteur Ub : 2 places par logement.

Dans le cadre des autres destinations autorisées dans la zone, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et devra être justifié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Un recul du portail pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, afin que le véhicule ne stationne pas sur la chaussée pendant les manœuvres d'entrée et sortie de la propriété.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article 8 -Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

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

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

CHAPITRE 2 - Zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser constructible à dominante d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUa, correspondant à la première phase d'aménagement du secteur des Plantes,
- Le secteur 1AUB situé au nord-ouest du chemin des Fossé, correspondant à des fonds de jardins de maisons du bourg.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

La zone 1AU est soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide sur le retrait-gonflement des argiles - Recommandations pour la construction », édité à par le ministère, indique comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel et est annexé au dossier de PLU (annexe 13). Il recommande notamment la réalisation d'une étude géotechnique préalable à tout projet de construction.

Aux règles du présent règlement de zone, se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les installations classées pour l'environnement,
- les terrains de camping,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements, sauf ceux rendus strictement nécessaires pour un aménagement public ou privé.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

La zone 1AUa sera aménagée :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AUB sera aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les constructions de toute destination sont admises à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Le secteur 1AUa devra comprendre un minimum de 2 logements locatifs aidés ou libres.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour les abris de jardin et les abris de piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,
- Pour les piscines,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;

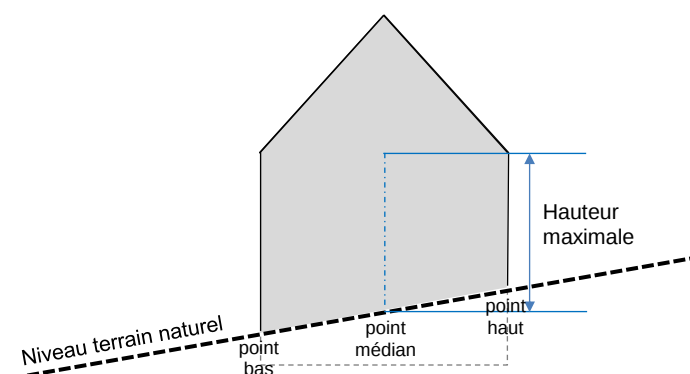
3.2- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain



naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous. Toutefois, l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme peut être appliqué : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1- Généralités

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités.

2- Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture et à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas trois mètres à l'égout du toit.

La pente des toits sera comprise entre 30° et 45°.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles.

3- Façades

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, du fait de leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les teintes des enduits ou parements de façade devront se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc est interdit. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit.

Une exception est cependant admise pour les commerces ou les bâtiments d'activités, à la seule condition qu'ils soient soumis à une charte particulière.

Les volets roulants sont autorisés. La teinte sera neutre. Le blanc est interdit. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur, y compris sur des constructions existantes.

4- Clôtures

Les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique seront constituées :

- soit par un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traitée de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal.
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non d'une haie vive,
- soit par une clôture en bois ou en ayant l'aspect,
- soit par une haie vive.

La hauteur des clôtures sur alignement est limitée à 1,60m.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

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

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

5- Divers

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

6- Règles alternatives

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale ;
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

Article 5 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les opérations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres (existants ou à planter) devront ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, pourront être exigés.

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Article 6 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de la création de logement(s) (construction neuve, réhabilitation, changement de destination...), il est exigé au minimum 2 places par logement sur le terrain de l'opération.

Dans le cadre des autres destinations autorisées dans la zone, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et devra être justifié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

Un recul du portail pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, afin que le véhicule ne stationne pas sur la chaussée pendant les manœuvres d'entrée et sortie de la propriété.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie

ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article 8 -Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge

exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AMENAGER

CHAPITRE 1 - Zone 2AU

La zone 2AU, zone à urbaniser inconstructible à dominante d'habitat, correspond notamment à la deuxième phase d'aménagement de la zone à urbaniser des Plantes.

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification ou à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone, se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles,
- les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes isolées.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A conditions qu'ils n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les infrastructures.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 -Volumétrie et implantation des constructions

3.3- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

Article 5 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles dites « zone A » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comporte trois secteurs :

- un secteur Ac réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui correspond au cimetière,
- un secteur An correspondant à des zones où les constructions sont interdites.
- un secteur Ah correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles.

Elle est également affectée par une zone humide à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Aux règles du présent règlement de zone, se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières,
- les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- Les commerces et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans le secteur An, toutes les constructions sont interdites.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'urbanisme :

- Ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci et s'il existe préalablement une construction à usage d'activité agricole, les constructions à usage d'habitation directement liées et fonctionnellement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dans la limite d'une seule nouvelle construction à usage d'habitation par exploitant. Les annexes à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient situées à proximité de l'habitation, dans la limite de 50 m² par unité foncière. Les piscines sont également autorisées.

De plus, sur le site des exploitations agricoles, sont autorisées :

- les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes fermes-auberges, gîtes ruraux), uniquement dans les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole
- les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les infrastructures sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ac, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devant pas excéder 40 m².

Dans le secteur Ah, seules sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone, les constructions et installations suivantes, aux conditions fixées par l'article L 151-12 du code de l'urbanisme :

- l'adaptation des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes à condition que l'extension ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'elle soit limitée au maximum à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.
- les annexes fonctionnelles aux constructions d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² par unité foncière, les piscines.
- les changements de destination pour de l'habitation,

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 -Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

3.2- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des extensions de bâtiments d'habitation existants est limitée au maximum à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. L'emprise au sol des nouveaux bâtiments annexes ne devra pas excéder 50 m² par unité foncière.

3.3- Hauteur maximum des constructions

Constructions à usage agricole

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, excepté pour les locaux techniques type silos nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...), ni pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Constructions à usage d'habitation liée à une exploitation agricole et leurs extensions et annexes fonctionnelles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m mesurés à partir du sol avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Ah

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, au point le plus défavorable du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

1- Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités.

2- Pour les constructions à usage agricole

Selon les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les fiches de recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du règlement. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit, ainsi que l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment de teinte naturelle.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les bardages, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel. La couleur des enduits ou parement de façade devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel ou être de couleur foncée.

Les matériaux de couverture devront, par leur couleur, rappeler celle des matériaux traditionnels de la région.

Les bâtiments isolés dont l'emprise au sol dépasse 50 m² devront comporter une toiture à 2 pans ou une combinaison de deux pans.

3- Bâtiments à usage d'habitation

Façades

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement bâti existant.

Clôtures

Les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique seront constituées :

- soit par une clôture bois,
- soit par un mur en pierres ou en maçonnerie enduite,
- soit par un haie vive doublée ou non d'un grillage.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

Article 5 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Si les bâtiments, installations ou dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux denses pourra être prescrite.

Article 6 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un recul du portail pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, afin que le véhicule ne stationne pas sur la chaussée pendant les manœuvres d'entrée et sortie de la propriété.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article 8 -Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Les constructions et installations occasionnant des rejets d'eaux usées devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comporte un secteur à risques Nr, qui correspond à l'aléa glissement de terrain (aléas fort et très fort) et à l'aléa affaissement/effondrement (doline) identifiés par l'atlas départemental des mouvements de terrain de Côte d'Or.

Elle est également affectée par une zone humide à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone, se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles,
- les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les carrières,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans le secteur Nr, les constructions nouvelles sont interdites.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, et à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par bâtiment suivant l'avis du gestionnaire de forêt, le cas échéant.

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les infrastructures sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les abris légers pour animaux, sous réserve qu'ils soient d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², qu'ils soient démontables et ne comportent pas de dalle.

Dans le secteur Nr, seules des constructions existantes peuvent faire d'objet d'une extension mesurée. Tout projet d'extension devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable. Tout aménagement ne devra pas aggraver le risque identifié par l'atlas départemental des mouvements de terrain de Côte d'Or.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 -Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

3.2- Emprise au sol des constructions

Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par bâtiment suivant l'avis du gestionnaire de forêt, le cas échéant.

Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Selon les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit, ainsi que l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibrociment de teinte naturelle.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les bardages, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel. La couleur des enduits ou parement de façade devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

Clôtures sur espace public

Les clôtures seront réalisées soit au moyen d'un mur, d'une clôture en bois, soit au moyen d'une haie vive d'essences locales, à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

Article 5 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Les plantations existantes seront maintenues, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Article 6 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques par des installations propres sur leur tènement foncier.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un recul du portail pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, afin que le véhicule ne stationne pas sur la chaussée pendant les manœuvres d'entrée et sortie de la propriété.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

7.2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Article 8 -Desserte par les réseaux

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

Lexique

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.