

Département de la Côte d'Or

Commune de Tailly

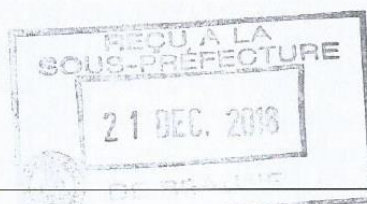
**PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION – Approbation**

5- Règlement

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération
en date de ce jour,

Le 20.12.2018

Le Maire Paul Beehen



Approuvé le 18-03-1993

Révisé le 24-04-2008

Révision simplifiée approuvée
le 17-06-2011

Révisé le 20-12-2018

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - ZONE U.....	6
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	6
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	7
III-Equipements et réseaux	12
CHAPITRE 2 - Zone UE.....	14
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	14
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
III-Equipements et réseaux	17
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AMENAGER.....	19
CHAPITRE 1 - Zone 2AU	19
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	19
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	20
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	20
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
III-Equipements et réseaux	25
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES...	27
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	27
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
III-Equipements et réseaux	30

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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 L111-15 du code de l'Urbanisme : reconstruction après sinistre

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article 3 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La carte des sites archéologiques de Tailly, communiquée par le service régional de l'archéologie, recense 3 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

Les zones inondables

La commune de Tailly est concernée par le risque inondation aux abords du Riot, défini par la commune suite aux crues de mai 2013 et novembre 2014, qualifiées de crues centennales.

Le risque inondation est symbolisé sur le plan de zonage par une trame spécifique. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le présent règlement.

Les zones de remontées de nappe

Un secteur du territoire communal est soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique. Dans ce secteur, les nouvelles constructions devront prendre en compte les recommandations définies sur le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) et devront respecter les prescriptions règlementaires définies dans le présent règlement.

Le risque de remontée de nappe est symbolisé sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Les zones humides

Les zones humides correspondent majoritairement au site des étangs d'Or et à ses abords. Leur périmètre est défini par la base de données zones humides déterminé par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Le SDAGE, **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**, du bassin Rhône-Méditerranée demande de compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite, seulement après avoir cherché à éviter, puis à réduire tout impact.

La disposition 6B-04 du SDAGE précise les critères de définition des mesures compensatoires :

- une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet. En cohérence avec la disposition 2-01, cette compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même [sous bassin](#) ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même [hydro-écorégion de niveau 1](#).
- une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même [hydro-écorégion de niveau 1](#).

Les zones humides sont symbolisées sur le plan de zonage par une trame spécifique. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le présent règlement.

Risque de glissement de terrain

La commune est concernée par un risque de glissement de terrain. Une partie du territoire communal est classée en aléa faible par l'atlas « mouvement de terrain » en cours de réalisation par le CEREMA. La commune souhaite communiquer sur ce risque et le PLU recommandera aux maîtres d'ouvrages de prendre en compte la réglementation concernant ce risque.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

Ces dispositions s'appliquent, conformément à l'arrêté préfectoral du 25/09/2012 (joint en pièce annexe de PLU), à l'autoroute A6 et à la voie ferrée.

L'autoroute A6 est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 300 mètres.

La voie ferrée (ligne PLM) est aussi classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie le plus proche, est de 300 mètres.

Secteurs soumis à l'amendement Dupont (articles L.111-6 et suivants)

La Commune est traversée par plusieurs routes classées route à grande circulation : l'autoroute A6, la RD 23 depuis le carrefour avec la RD18 en direction de Meursault, et la partie sud de la RD 18 depuis ce même carrefour. Elles se trouvent donc concernées par les articles L. 111-6, -7, -8 et -10 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

Article L111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.* »

Article L111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L111-10 : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

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.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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).
- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;
- les coupes et abattages d'arbres dans l'espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel au document graphique ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans cet espace boisé classé.

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 (2AU), 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 terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone U, zone agglomérée dense destinée principalement à l'habitation, qui comprend quatre secteurs :
 - Le secteur Ua, correspondant au bourg ancien de Tailly
 - Le secteur Ub, correspondant au développement plus récent du bourg de Tailly,
 - le secteur Ubo soumis à des orientations d'aménagement et de programmation,
 - Le secteur Uc, destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La zone UE, qui correspond à la zone d'activités « Champ Lain »,

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

- La zone 2AU à dominante d'habitat, qui correspond au secteur de la rue des Eaux.

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, qui comprend deux secteurs :
 - un secteur inconstructible An,
 - un secteur Ah correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles.

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

- la zone N, zone naturelle protégée, qui comprend cinq secteurs :
 - un secteur NI destiné à recevoir des équipements touristiques ou de loisirs.
 - deux secteurs qui correspondent au site des étangs d'Or :
 - secteur Na destiné à l'accueil général du site,
 - secteur NI destiné à des aménagements publics liés à la nature, au sport et aux loisirs.
 - deux secteurs destinés à recevoir des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs :
 - le secteur Ns₁, qui correspond au terrain communal situé au cœur du village,
 - le secteur Ns₂, qui correspond au verger et au terrain de tennis.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE U

Extrait du rapport de présentation (5^{ème} partie-§A §6 p 69) :

« La zone U est une zone agglomérée dense destinée principalement à l'habitation mais autorise d'autres destinations de constructions compatibles avec l'habitation. [...] »

Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur Ua, correspondant au bourg ancien de Tailly
- Le secteur Ub, correspondant au développement plus récent du bourg de Tailly,
- le secteur Ubo soumis à des orientations d'aménagement et de programmation,
- Le secteur Uc, destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone est affectée par le risque inondation aux abords du Riot, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage et par le risque de remontée de nappe au sud de la rue de la Boutière.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

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. »

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 constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles, à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- les exploitations forestières,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les terrains affectés au garage collectif 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.

De plus, dans le secteur Uc, sont interdits :

- les commerces et activités de service,
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

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

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs Ubo, les opérations d'aménagement ou de constructions doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

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

En dehors de la zone inondable, les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au minimum au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable,

- les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher habitable se situe à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient indispensables aux travaux publics ou à la construction, les remblais devant être limités à l'emprise des bâtiments et à leurs accès principaux.

Dans le secteur concerné par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 -Volumétrie et implantation des constructions

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

Dans le secteur Ua

Sur une même unité foncière, doit être implanté à l'alignement une partie du bâtiment principal ou d'un bâtiment annexe (façade ou pignon), existant ou à construire, ou un mur en pierre ou en maçonnerie enduite (voir article 3-1- 4- Clôtures).

Dans les secteurs Ub, Ubo et Uc

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques est libre.

Dans toute la zone U

Des prescriptions particulières pourront être imposées 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 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 tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin,
- en cas d'impossibilité démontrée,
- 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 ;

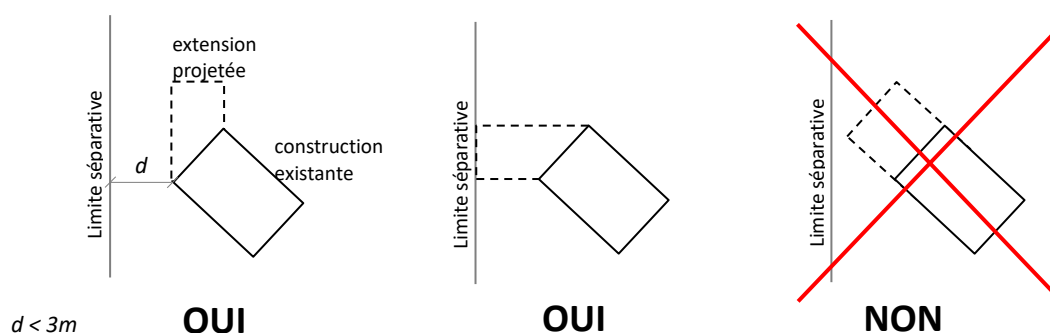
- pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut 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 :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'une construction existante implantée 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,
- dans les secteurs Ua, Ub et Ubo, pour les bâtiments annexes à l'habitation d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

2.3- Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Ua, la hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ub, Ubo et Uc, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans toute la zone U

Une hauteur des constructions différente de celles définies ci-dessus peut 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'une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur de la construction existante,
- 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 3 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3.1- 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.

2- Adaptation au terrain naturel

La conception de la construction devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites.

3- Toitures

Dans le secteur Ua

La couverture des bâtiments existants devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 40° de pente.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes :

- accolés au bâtiment principal,
- ou accolés à un mur de clôture, à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas 4.00 mètres au faitage du toit.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception de celles autorisées par les règles alternatives (Cf. *infra* paragraphe 6).

Les toitures doivent avoir l'aspect de tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée et de tuiles mécaniques vieilles ou nuancées.

Dans toute la zone

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. Pour les constructions existantes, la saillie doit être limitée.

4- Façades

Dans le secteur Ua, 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.

Dans toute la zone

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.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage environnant naturel et construit. Le blanc, les enduits gris ciment ainsi que l'usage des couleurs vives sont interdits.

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

5- 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. Le mur pourra être doublé d'une haie composée d'essences locales pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits). La hauteur des clôtures sur alignement est limitée à 1,50m.

Dans les secteurs Ub, Ubo et Uc, à l'exception des secteurs en zone inondable :

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, traitée de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal, surmonté ou non d'une grille,
- soit par une haie composée d'essences locales pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures implantées à l'alignement (y compris les haies) sera limitée à 1,70 m.

Dans la zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue (pas de mur, de mur bahut...).

Dans toute la zone

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

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.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

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 ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

7- Règles alternatives

Les extensions et aménagements de constructions existantes non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec les constructions existantes.

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 piscine,
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,
- pour les vérandas.

3.2- Patrimoine bâti à protéger

L'éolienne signée Eiffel située impasse Jeannot est protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 4 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres seront aménagés et plantés, à raison d'au minimum 2 arbres par logement.

Pour les aires de stationnement à l'air libre de plus de 9 places, des arbres de hautes tiges (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.

Plusieurs éléments remarquables, repérés sur les pièces graphiques, sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 5 - 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 :

Dans le secteur Ua, 1 place par logement sur le terrain de l'opération,

Dans les secteurs Ub et Ubo, 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 6 -Desserte par les voies publiques ou privées

6.1- 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 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.

6.2- 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 7 -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.

7.1- 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).

7.2- Assainissement des eaux usées

Les eaux usées domestiques de toute construction doivent être obligatoirement évacuées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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. Elle peut être subordonnée à un pré-traitement.

7.3- 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.

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

7.4- 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 UE

Extrait du rapport de présentation (5^{ème} partie-§A §6.4 p 74) :

« La zone UE correspond à la zone d'activités « Champ Lain », zone réservée aux activités économiques. »

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 sous-sols,
- les constructions à usage d'habitation, hormis les constructions autorisées sous conditions à l'article UE2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

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

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous condition que la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume de la construction à usage d'activités.

Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au minimum au niveau du terrain naturel.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 -Volumétrie et implantation des constructions

2.1- 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 4 mètres.

Une implantation des constructions différente peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement dans les cas suivants :

- 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.

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la parcelle voisine est en zone UE, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, si les mesures indispensables pour éviter toute nuisance sont prises (notamment la

propagation des incendies). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UE, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Une implantation des constructions différente peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement dans les cas suivants :

- 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.

2.3- Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,70.

2.4- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Article 3 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3.1- 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.

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les bâtiments annexes, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements, qu'en matière de matériaux.

2- Adaptation au terrain naturel

La conception de la construction devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites.

3- Matériaux et couleurs

Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...). Sont toutefois interdits les enduits gris ciment.

Les volumes des toitures, les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.

4- Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur alignement doivent être constituées :

- soit par des grilles ou grillages, surmontant éventuellement une murette,
- soit par des haies composée d'essences locales pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), doublée ou non d'un grillage,
- soit par un mur en pierre ou maçonné et enduit,

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

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.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

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- Equipements ou aménagements extérieurs

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 ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

6- Règles alternatives

Les extensions et aménagements des constructions existantes non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec la construction existante.

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, 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 ;

Article 4 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres seront aménagés et plantés, à raison d'au minimum 3 arbres par tranche de 1000 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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 5 - 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.

Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins de la ou les constructions projetées 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 6 -Desserte par les voies publiques ou privées

6.1- 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 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.

6.2- 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 7 -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.

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

7.1- 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).

7.2- Assainissement des eaux usées

Les eaux usées domestiques de toute construction doivent être obligatoirement évacuées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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. Elle peut être subordonnée à un prétraitement.

7.3- 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'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 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AMENAGER

CHAPITRE 1 - Zone 2AU

Extrait du rapport de présentation (5^{ème} partie-§A §7 p 76) :

« La zone 2AU correspond au secteur de la rue des Eaux à dominante d'habitat.

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. »

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 2 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2.1- 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.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation (5^{ème} partie-§A §8 p 76) :

« 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 agricole comporte deux secteurs :

- 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.

La zone est affectée par le risque inondation aux abords du Riot, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

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. »

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.

Dans la zone inondable, les constructions sont interdites et les aménagements sont autorisés sous conditions.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf

exception. Dans ce cas, il faudra démontrer avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

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

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.

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

- 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 installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes fermes-auberges, gîtes ruraux), uniquement dans le bâti existant,
- les extensions limitées des bâtiments à usage d'habitation existants,
- la construction d'annexes à l'habitation à condition que le bâtiment d'habitation préexiste.

Dans la zone A, 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 constructions sont autorisées sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au minimum au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur Ah, seules sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone, les constructions et installations suivantes :

- l'adaptation des constructions existantes,
- les extensions limitées des bâtiments à usage d'habitation existants 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,
- La construction de bâtiments annexes à l'habitation, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments annexes ne devant pas excéder 25 m² par unité foncière,
- Les piscines.

Dans la zone inondable, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

Dans le secteur concerné par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 -Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Dans le secteur Ah, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Une implantation des constructions différente peut être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement dans les cas suivants :

- 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.

2.2- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des extensions des bâtiments à usage d'habitation existants est limitée au maximum à 20 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. L'emprise au sol des nouveaux bâtiments annexes à l'habitation ne devra pas excéder 25 m² par unité foncière.

2.3- Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,50 m mesurés à partir du sol avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment à usage d'habitation existant de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les 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 ou l'acrotère, 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.

Article 3 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3.1- 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.

2- Adaptation au terrain naturel

La conception de la construction devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions sur butte de terre sont interdites.

3- 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.

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.

4- Constructions à usage d'habitation

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.

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.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit. Le blanc ainsi que les enduits gris ciment sont interdits.

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

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, traitée de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal, surmonté ou non d'une grille,
- soit par une haie vive composée d'essences locales pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), doublée ou non d'un grillage.

Dans la zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement (y compris les haies) sera limitée à 1,70 m

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

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.

Equipements ou aménagements extérieurs

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 ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

Règles alternatives

Les extensions et aménagements des constructions existantes non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec la construction existante.

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.

3.2- Patrimoine bâti à protéger

Les anciennes soues à cochons situées rue Robarde à l'entrée du village, sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 4 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Si les constructions, 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.

Plusieurs éléments remarquables, repérés sur les pièces graphiques, sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 5 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues 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.

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

III- Equipements et réseaux

Article 6 -Desserte par les voies publiques ou privées

6.1- 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.

6.2- 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 privés se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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.

Article 7 -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.

7.1- 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).

7.2- 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 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. Elle peut être 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.

7.3- 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.

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

Extrait du rapport de présentation (5^{ème} partie-§A §8 p 78) :

« 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 quatre secteurs :

→ deux secteurs qui correspondent au site des étangs d'Or :

- Na : secteur destiné à l'accueil général du site,
- NI : secteur destiné à des aménagements publics liés à la nature, au sport et aux loisirs.

→ deux secteurs destinés à recevoir des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs :

- le secteur Ns1, qui correspond au terrain communal situé au cœur du village,
- le secteur Ns2, qui correspond au verger et au terrain de tennis.

La zone N est affectée par le risque inondation aux abords du Riot, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement

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 la zone inondable, les constructions sont interdites et les aménagements sont autorisés sous conditions.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

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

Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au minimum au niveau du terrain naturel.

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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions liées à la réalisation des équipements d'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 Na : les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'artisanat liées à la nature, au sport et aux loisirs, à usage de restauration ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation de la zone et au fonctionnement des installations.
- Dans le secteur NI : les aménagements publics liés à la nature, au sport et aux loisirs ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil du public, la surface de plancher étant limitée à 30 m² par bâtiment. Seuls sont autorisés les exhaussements et les affouillements rendus strictement nécessaires pour un aménagement public.
- Dans les secteurs Ns1 et Ns2 : les équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ainsi que les bâtiments et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement, 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 la zone inondable, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 -Volumétrie et implantation des constructions

2.1- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 200 m² sur l'ensemble du secteur,

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 100 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ns₁, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 200 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ns₂, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 50 m² par unité foncière.

2.2- Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Na, la hauteur maximale est fixée à 6 m mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement jusqu'au faîtage.

Dans le secteur Nl, la hauteur maximale est fixée à 4 m mesurés du niveau naturel du terrain avant terrassement jusqu'au faîtage.

Dans les secteurs Ns₁ et Ns₂, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Article 3 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3.1- 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.

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.

Dans le secteur Nl, les clôtures en façade d'espace public et en limite séparative devront être constituées d'une haie vive composée d'essences locales pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale d'1,20m.

Clôtures sur espace public

Les clôtures seront réalisées soit par une clôture bois, soit au moyen d'une haie vive composée d'essences locales pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), doublée ou non d'un grillage.

Dans la zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue.

3.2- Patrimoine bâti à protéger

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

Article 4 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

4.1- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Plusieurs éléments remarquables, repérés sur les pièces graphiques, sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 5 -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.

Dans les secteurs Ns₁ et Ns₂ les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction.

III- Equipements et réseaux

Article 6 -Desserte par les voies publiques ou privées

6.1- 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.

6.2- 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 7 -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.

7.1- 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).

7.2- 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 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. Elle peut être 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.

7.3- 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.

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