



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT JEAN SUR VEYLE MODIFICATION N°3

DOSSIER PROJET - Mars 2018

3. Règlement APRES modification



Vu pour être annexé à la délibération n° du	PLU approuvé le 3 mars 2005	Modification n°3 approuvée le :
Le président, Christophe GREFFET	Modification n°1 approuvée le 4 avril 2008 Modification n°2 approuvée le 3 juin 2010 Révision simplifiée n°1 approuvée le 3 juin 2010 Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 janvier 2011 Mise en comptabilité approuvée le 23 juillet 2015	



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT JEAN SUR VEYLE.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles énoncées à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme : R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Seuls les articles suivants sont d'ordre public :

Article R 111-2 : « 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, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : « 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 R 111-15 : « 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 R 111-21 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.

2.2 - Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

UB - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes avec les secteurs UBi et UBc.

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux orientations d'aménagement du PLU et du règlement.

Le secteur 1AU1 correspond à une zone à urbaniser dans une première phase.

Le secteur 1AU2 correspond à une zone à urbaniser après l'urbanisation de la zone 1AU1.

Le secteur 1AUc correspond à une zone d'équipements collectifs.

Le secteur 1AUg correspond à une zone de risques géologiques.

Le secteur 1AUx à une zone d'activité.

Le secteur 1AUxa à une deuxième zone d'activité.

2AU – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Le secteur 2AUx est à vocation d'activité.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et les changements de destination des bâtiments agricoles du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial.

N - Zone naturelle et forestière avec les secteurs Ni, Nxa et Nxb.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage :

- les espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC/ Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Il prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction 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 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'activités (industrielles ou agricoles), les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 – Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de 3 mètres.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètre ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 10 mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faîtage et à l'égout du toit à 1 mètre près.

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements publics d'intérêt général (mairie, école, salle des fêtes...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1-Généralité

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont toutefois interdits tous éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2-Toitures

Forme des toitures

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux sauf dans le cas de toitures végétalisées ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles rondes traditionnelles conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

En tuiles rondes traditionnelles de tons vieillis nuancés

En tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés

Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mat d'aspect proche des précédents.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Toutefois, les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique sont autorisés.

Percements

Sont autorisés :

Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment

Les châssis fonte dits vasistas

Les tuiles de verre

Les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

3-Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles.

Le blanc pur est interdit.

4-Façades

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

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches,...).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés : en bois naturel ou traité de ton sombre, en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges.

5-Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Leur hauteur est limitée à 1,20 m.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les végétations identifiées au plan sont à conserver.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone d'extension récente du village. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Le secteur UBi concerne les zones d'assainissement individuel conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Le secteur UBc concerne les zones occupées par des bâtiments agricoles en activité.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB et les secteurs UBi :

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings, caravanings et d'habitations légères de loisirs
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 6 - Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Dans les secteur UBc:

- 1- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- 2- Les aménagements des sièges d'exploitation agricole existants lorsqu'ils contribuent à accroître leurs nuisances sur l'environnement.

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

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UBc :

- Les extensions limitées des habitations existantes sans création de logements supplémentaires dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles abritant des animaux.

- Les constructions et aménagements liés aux activités agricoles existantes sont autorisés sous réserve qu'ils concourent à l'amélioration de l'existant sans accroissement de cette activité.

- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

c) Dans les secteurs UBi et UBc l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département et conformément aux indications du schéma directeur d'assainissement.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles absorbées en totalité sur le tènement.

Toutefois ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel la superficie minimum pour pouvoir construire est fixée à 1500 m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 5 m de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de 4 constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieures,
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour l'extension d'un bâtiment existant à condition que celle-ci n'aggrave pas sa situation par rapport à la règle établit ci-dessus.

La reconstruction à l'identique après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

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

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions est limitée :

- à R+1+comble pour les constructions à usage d'habitation,
- à 10 mètres pour les autres bâtiments.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour : les appentis, les abris de jardins, les toitures végétalisées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux sauf dans le cas de toitures végétalisées ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

2) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

3) Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Leur hauteur est limitée à 1,20 m.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m².

Il est exigé au minimum (sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L 123.2.1 et R 123.21 du code de l'urbanisme) :

- pour les maisons individuelles : 2 places par logement,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1 place par 80 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AYANT VOCATION A ETRE URBANISEES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),

Le secteur 1AU1 concerne une zone naturelle destinée à être urbanisée dans une première phase. Le secteur 1AU2 concerne une zone naturelle destinée à être urbanisée après l'urbanisation de la zone 1AU1.

Le secteur 1AUc concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des équipements collectifs.

Le secteur 1AUg concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation avec des conditions particulières de mise en œuvre des constructions dans un contexte d'aléa géologique faible à moyen.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 –Les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les campings.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure, des équipements collectifs d'intérêt général et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Toute opération d'aménagement doit respecter les orientations d'aménagement définies par le PLU et devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations. Les opérations d'aménagement se réaliseront sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble conformément au phasage élaboré dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Zones 1AU1 et 1AU2 :

La zone 1AU1 devra être urbanisée dans une première phase. La zone 1AU2 ne pourra être urbanisée que lorsque la zone 1AU1 sera entièrement urbanisée et que l'ensemble des constructions y seront réalisées ou en voie d'achèvement.

Zone 1AUc :

Les constructions au coup par coup sont autorisées dès que l'autorité qui délivre le permis est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique les travaux de viabilité nécessaires seront réalisés (voirie, eau et assainissement).

Zone 1AUg :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées si le pétitionnaire n'est pas en mesure d'attester que son projet prend en compte les aléas géologiques du secteur inhérent au « Bief de la Fontaine de Fer » (remontée de la nappe phréatique accompagnant le bief).

Secteurs soumis à la servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) :

Dans les secteurs repérés sur le document graphique, les programmes de logements devront prévoir un minimum de 20% de logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Les continuités et axes pour les modes doux seront à réaliser conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteurs.

2 - Assainissement

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, notamment dans le secteur 1AUg, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

3- Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies publiques, existantes ou à créer, d'une distance minimum de :

- * 35 m de l'alignement pour la RD 1079,
- * 15 m de l'alignement pour les autres routes départementales,
- * 5m de l'alignement pour les autres voies. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, les constructions pourront également s'implanter pour partie à une distance comprise entre 0 et 1 m de la limite d'emprise de ces voies.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Dans le secteur 1AUg un recul minimum de 20 m sera imposé par rapport au « bief de la Fontaine de Fer ».

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans le cadre d'une opération de lotissement, aucune règle n'est fixée pour l'implantation des constructions par rapport aux limites internes de l'opération.

Dans le secteur 1AUg un recul de 20 m est imposé par rapport à la rive du bief.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autommateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Les emprises des terrasses ne sont pas prises en compte. Les piscines couvertes ou découvertes, d'une hauteur supérieure à 1,00m par rapport au niveau du sol, sont comptées dans la surface d'emprise au sol.

L'emprise des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 1 niveau sur rez-de-chaussée pour les habitations (un niveau supplémentaire pouvant être aménagé en comble) et 10 m pour les autres constructions.

La hauteur des équipements publics du secteur 1AUc est limitée à 15 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Dans les zones 1AU1, 1AU2, 1AUg :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la voie qui la dessert.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour : les appentis, les abris de jardins, les toitures végétalisées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux sauf dans le cas de toitures végétalisées ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée. Toutefois, les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique sont autorisés
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Leur hauteur est limitée à 1,20 m. La hauteur des clôtures sur limite séparative est ponctuellement limitée à 1,80 m maximum sur un linéaire de 5m maximum. Les clôtures constituées de thuyas sont interdites.

Dans le secteur 1AUc :

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'aspect des toitures et des clôtures n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m².

Il est exigé au minimum (sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L 123.2.1 et R 123.21 du code de l'urbanisme) :

- pour les maisons individuelles : 2 places par logement,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1 place par 80 m² de SHON avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs.

Pour les constructions à usage de logements, en complément, il est exigé la réalisation de places visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 15 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté et végétalisé, commun à tous les lots.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

Les éléments végétaux sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
- dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

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

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les bâtiments agricoles,
- 2 - Les campings et caravanings
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4 –Les bâtiments d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 1AUX2.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure, des équipements collectifs d'intérêt général et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :
 - * elle doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par le PLU,
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Les constructions d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone.

Les maisons seront intégrées au bâtiment d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, conformément aux orientations d'aménagement et dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies principales seront constituées d'une chaussée de 6 m, une voie verte en gravillon de 2 m, puis une noue plantée de 3,10 m.

Les placettes de retournement auront au minimum 20 m de diamètre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteurs.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction de données locales et pour le seul usage industriel, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2 - Assainissement

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutefois, le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et rattaché directement au réseau public séparatif prévu.

c) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les bassins de rétention et dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales des accès et des stationnements seront canalisées, traitées par un séparateur à hydrocarbures et enfin rejetées dans les bassins de rétention.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies publiques, existantes ou à créer, d'une distance minimum de :

- *35 m de l'axe de la RD 1079 pour les habitations et les constructions à usage d'activités
- *15 m de l'alignement pour les autres routes départementales
- * 5m de l'alignement pour les autres voies.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment.
L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 15 m.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Toutefois, les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique sont autorisés

Les clôtures seront du type grillage galvanisé à grande maille carrée ou losange type grillage d'autoroute d'une hauteur de 1,80 m.

ARTICLE 1AUx 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les limites parcellaires en bordure de la RD 1079 seront plantées de haies arbustives.

Les autres limites séparatives seront plantées de haies taillées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes seront imposés pour accompagner les aires de stockage de matériaux et les stationnements mais, l'espace entre les bâtiments et la limite de la parcelle en bordure de la RD 1079 ne pourra en aucun cas servir de lieu de stockage de matériaux.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUxa

La zone 1AUxa correspond à la zone d'activités dite « du Buchet ».

La zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la desserte en réseau. Les opérations devront respecter les orientations fixées dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation correspondant à l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUxa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUxa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces,
- Les hôtels, restaurants,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagements, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exploitations agricoles.

ARTICLE 1AUxa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone 1AUxa sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts uniquement dans le cas d'activités autorisées sur la zone,
- Les locaux commerciaux uniquement lorsqu'ils sont liés à une activité artisanale ou industrielle autorisée sur la zone, la surface commerciale devra rester inférieure à la surface artisanale ou industrielle,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, la surface de plancher des locaux d'habitation est limitée à 60 m²,
- Les seuls affouillements, écrêtements et exhaussements de sol nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement), ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre le bruit (merlon entre autres).

ARTICLE 1AUxa 3 – Accès et voirie

1 - Les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de* dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – La voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AUxa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées. En l'absence d'un réseau collectif il est possible de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. Ce dispositif d'assainissement devra être adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain. Il sera conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- Les noues créées devront obligatoirement être paysagées,
- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux et dans les fossés par rapport au site initial,
- Un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'activité.

4 - Electricité et télécommunications

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE 1AUxa 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUxa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur du Buchet pour l'application des dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies, selon les modalités suivantes :

- Recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40,
- Recul de 75 mètres en l'absence d'étude L 111-1-4 ou 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1079 avec dérogation.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure,
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires.

ARTICLE 1AUxa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

ARTICLE 1AUxa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUxa 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUxa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage des toitures. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres, ni dépasser la cote NGF de 230.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone, pour les constructions, infrastructures et superstructures d'intérêt général.

ARTICLE 1AUxa 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de son environnement et du traitement global du tènement concerné : perspectives et vues lointaines sur le projet de construction dans sa globalité (traitement des façades, coloris, enseignes, etc...), traitement paysager du tènement.

Éléments de surface

Les couleurs des façades ne doivent être ni vives ni brillantes. La couleur blanche est proscrite.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée. La couleur blanche ainsi que les couleurs claires sont formellement proscrites.

Les enseignes :

Les enseignes en superstructures sur la toiture des bâtiments sont interdites.

Tenue des parcelles :

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 1AUxa 12 – STATIONNEMENT

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

Le projet devra justifier d'un nombre de places de stationnement suffisant et adapté à la nature et aux besoins de l'activité autorisée.

ARTICLE 1AUxa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 1AUxa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Le secteur 2AUx concerne une future zone d'activités artisanale, industrielles ou commerciales.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

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

Sont cependant autorisés :

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

Le passage dans la zone du pipeline oléoduc de défense entraîne les conséquences suivantes :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine (250 m de part et d'autre du pipeline ODC1) le transporteur sera informé le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux sont proscrite la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs sont proscrit la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 2AUx :

- les nouvelles constructions seront implantées à 75 m minimum de l'axe de la RD 1079.
- à 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante. Elle comprend également des habitations existantes diffuses.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

- 1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité des sièges d'exploitation.
- 3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 4- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 5- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas la création d'un logement supplémentaire,
 - et que l'extension soit compatible avec les exploitations agricoles proches.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et aux services publics autorisés.
- 7- Les activités de transformation et de vente des produits agricoles dans la mesure où ces activités sont directement liées à une exploitation agricole.
- 8- Les activités touristiques rurales d'accueil telles que les fermes auberges, gîtes, chambres d'hôtes,... dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 9- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², sont autorisées dans les conditions qui suivent :
 - la surface supplémentaire est limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant,
 - ces extensions sont possibles uniquement pour les habitations d'une surface minimale de 50m², la totalité de la surface après extension est limitée à 250m² SDP.
- 10- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions qui suivent :
 - la distance maximale d'implantation de l'annexe vis-à-vis de l'habitation principale est limitée à 30m,
 - la surface totale des annexes est limitée à 50m² (hors piscines),
 - la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit.

11- Le passage dans la zone du pipeline oléoduc de défense entraîne les conséquences suivantes :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine (250 m de part et d'autre du pipeline ODC1) le transporteur sera informé le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux sont proscrite la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs sont proscrit la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Lorsque la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans ce cas pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques selon les modalités suivantes :

- RD 1079 : 75 m de l'axe pour les habitations
25 m de l'axe pour les bâtiments d'activités.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

- R.D et autres voies d'intérêt régional : 15 m de l'axe
- Autres voies : 10 m de l'axe.

Toutefois des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, le recul minimum par rapport à l'alignement est ramené à 4 m;
- pour les constructions annexes sous réserve qu'elles ne gênent pas la visibilité sur la voie, ni la sécurité des accès,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par la réglementation en vigueur, sans pouvoir être inférieure à 100 m.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (10 m pour les constructions d'habitation) sauf les bâtiments spéciaux de type silo....

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,50 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

Toutefois, les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique sont autorisés

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Z O N E N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces :

- à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- concernés par les zones inondables de la Veyle.

Elle comprend également des habitations existantes diffuses.

Les secteurs Nxa concernent les moulins de la Veyle, et les secteurs Nxb concernent des activités en milieu agricole et naturel. Ces secteurs sont des STECAL.

Le secteur Ni intéresse les zones inondables de la Veyle

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ni, Nxa et Nxb sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article N 2 et notamment les exhaussements de terrain dans le secteur Ni.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², sont autorisées dans les conditions qui suivent :

- la surface supplémentaire est limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant,
- ces extensions sont possibles uniquement pour les habitations d'une surface minimale de 50m², la totalité de la surface après extension est limitée à 250m² SDP.

Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions qui suivent :

- la distance maximale d'implantation de l'annexe vis-à-vis de l'habitation principale est limitée à 30m,
- la surface totale des annexes est limitée à 50m² (hors piscines),
- la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit.

Dans le secteur Ni :

L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux initiaux et sous réserve des servitudes opposables des zones inondables.

Le passage dans la zone du pipeline oléoduc de défense entraîne les conséquences suivantes :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine (250 m de part et d'autre du pipeline ODC1) le transporteur sera informé le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux sont proscrite la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs sont proscrit la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit à usage d'habitation. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans le secteur Nxa :

- l'extension des activités existantes.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve des servitudes opposables des zones inondables, dans une limite d'une surface de plancher créée équivalente à la surface de plancher existante.

Dans le secteur Nxb :

- l'extension des activités existantes, dans une limite d'une surface de plancher créée équivalente à la surface de plancher existante.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordable au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3- Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être :

- soit absorbées en totalité sur le tènement
- soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Lorsque la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans ce cas pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les reconstructions, à l'identique, sur les fondations antérieures sont autorisées.

En cas d'extension limitée celle-ci ne doit pas aggraver sa situation par rapport à la RN et les RD.

Pour les autres voies la distance de recul minimale est fixée à 4 m.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Dans la zone Nxa, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans la zone Nxb, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,50 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions et installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des masques boisés pourront être exigés pour accompagner les constructions autorisées.
Pour tout aménagement la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.