

COMMUNE DE MAZON
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé le :

3





Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	3
CHAPITRE II - ZONE UB	7
CHAPITRE III - ZONE UX	11
CHAPITRE IV - ZONE UL	16
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE I - ZONE 1AU	20
CHAPITRE II - ZONE 1AUx	25
CHAPITRE III - ZONE 2AUX	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	37
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	37



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone Ua recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Mazion, affectées essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services, aux commerces de proximité. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
- Les entrepôts
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE Ua2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension des bâtiments agricoles existants à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement urbain et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.



SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Hors agglomération :

- les nouveaux accès sur la RD 937 sont interdits.
- les nouveaux accès sur les RD 252 et 135^{E2} peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Article Ua4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif ; elles doivent être envoyées dans des puisards.

ARTICLE Ua5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement des façades voisines.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 937 et de la RD 137
- 10 mètres minimum de l'axe de la RD 135^{E2}

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE Ua7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en observant une marge de recul.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

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

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 6 mètres minimum de la construction existante.

Les annexes sont non réglementées.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :



Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

Clôtures :

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

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut (dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 mètres) surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE Ua12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE Ua13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE UB

La zone Ub recouvre les parties agglomérées les plus récentes de Mazion, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux ;
- Les carrières,
- Les dépôts,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs (mobil-home)

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usages agricoles à condition qu'il s'agisse uniquement de l'extension des bâtiments agricoles existants et à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec l'environnement urbain et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Hors agglomération :

- les nouveaux accès sur la RD 137 sont interdits.
- les nouveaux accès sur les RD 252 et 135^{E2} peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Article Ub4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être traitées par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement. Pour l'assainissement autonome des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE Ub5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.



ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 937 et de la RD 137.
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 252
- 10 mètres minimum de l'axe de la RD 135^{E2}

ARTICLE Ub7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en observant une marge de recul de 4 mètres minimum.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

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

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 6 mètres minimum de la construction existante.

Les annexes sont non réglementées.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20%.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

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



ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

Clôture :

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

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut (dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 mètres) surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum ;
- d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

ARTICLE Ub12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE Ub13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE III - ZONE UX

La zone Ux est une zone destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou d'hébergement hôtelier,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...),
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...).

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL



Article Ux3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Hors agglomération :

- les nouveaux accès sur la RD 917 sont interdits.
- les nouveaux accès sur la RD 135^{F2} peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Article Ux4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles doit être mis en place.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des puisards.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux.

ARTICLE Ux5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.



ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 137.
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 252

ARTICLE Ux7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 5 mètres minimum de la construction existante ou sur borne.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 10 mètres au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques (cheminée, antenne).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



Clôture :

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

ARTICLE Ux12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : - gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

2) Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions à usage de commerces :

Doivent être prévues :

-7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface jusqu'à 2000 m² de SHON et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20m² de SHON affectés aux commerces.

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de SHON affectés aux commerces.

ARTICLE Ux13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.



Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE IV - ZONE UL

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée aux installations et occupations liées à des activités de loisirs et de camping.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, artisanal et industriel,
- Les carrières,
- Les dépôts, et les entrepôts commerciaux non liés à une surface de vente,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs
- les constructions et installations liées aux activités de camping
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Hors agglomération, les nouveaux accès sur la RD 937 sont interdits.

Article U14 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être traitées par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement. Pour l'assainissement autonome des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE U15 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.



ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

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

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 937.

ARTICLE UI7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

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

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

Le principe à suivre concernant le présent article est que toute construction doit tenir compte pour son implantation des relations avec son environnement immédiat et lointain, avec pour objectif:

- un respect des proportions et des volumétries existantes
- une utilisation correcte du vocabulaire architectural local,
- une adaptation aux contraintes naturelles des lieux dans un but de qualité environnementale et paysagère.



ARTICLE U12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE U13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. La zone 1 AU située au sud-est de la RD 252 n'est urbanisable que sous la forme d'une opération d'ensemble. Pour les deux zones 1 AU, les opérations à réaliser doivent être conforme avec les orientations d'aménagement jointe au présent règlement.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et de spectacle.
- Les carrières,
- Les dépôts,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les parcs d'attractions ouverts au public
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et des équipements manquants, et sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 02-2 du présent dossier) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute opération ou construction doit être édifiée sous réserve que :
 - les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone ;



- les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...);

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

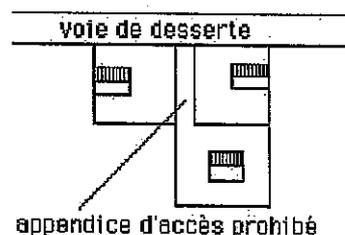
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1) Accès particulier à une unité foncière

L'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



Hors agglomération, les nouveaux accès sur la RD peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

2) Voies de desserte

Les voies de desserte sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètres hors mur.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Cette règle est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être traitées par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement. Pour l'assainissement autonome des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux sensibles

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales. L'aménagement de la zone doit prévoir de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible en donnant aux surfaces de ruissellement un rôle régulateur fondé sur la rétention et l'infiltration des eaux de pluie. Des fossés doivent être créés et raccordés en aval vers un réseau public de collecte capable de supporter le volume supplémentaire. En cas d'impossibilité technique de création d'un réseau collectif, des bassins d'orage servant au stockage temporaire doivent être prévus.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 252.

Ces dispositions en s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension modérée de constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les extensions sont autorisées dans l'alignement des constructions existantes.



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

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

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

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

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 6 mètres minimum de la construction existante.

Les annexes sont non réglementées.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol ne pourra dépasser 20%.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

Clôture :

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

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut (dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 mètres) surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum ;
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum ;



- d'un grillage d'une hauteur totale de 2 mètres maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions concernant l'architecture contemporaine

Objectifs de qualité environnementale

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, excepté pour les logements sociaux.

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dispositions particulières aux équipements publics

Les places de stationnements doivent obligatoirement être traitées en surface perméable (type Evergreen ou équivalent)

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, destinés à accueillir des constructions à usage d'activité.
Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble -

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et des équipements manquants du présent dossier, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone,
- les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...).



SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur la RD 137 sont interdits.

Article 1AUx4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles doit être mis en place.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation dans le réseau des eaux pluviales prévu à cet effet, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

ARTICLE 1AUx5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.



ARTICLE 1AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimal d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD 137.

ARTICLE 1AUx7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en observant un recul minimal d'au moins 5 mètres par rapport à aux limites séparatives soit en limites séparatives.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute nouvelle construction doit s'implanter à 5 mètres minimum de la construction existante ou sur borne.

ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 10 mètres au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques (cheminée, antenne).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2) Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.



ARTICLE 1AUx12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : - gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions à usage de commerces :

Doivent être prévues :

-7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface jusqu'à 2000 m² de SHON et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20m² de SHON affectés aux commerces.

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de SHON affectés aux commerces.

ARTICLE 1AUx13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces plantés et engazonnés doivent représenter au moins 15% de la surface des parcelles.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.



SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE III - ZONE 2AUX

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune, . Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUX3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Article 2AUX4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.



ARTICLE 2AUX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.



ARTICLE 2AUX13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

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

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Toutes constructions ou installations liées à la réalisation d'un lac écrêteur de crues ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage ;
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-3-1 :

Les bâtiments agricoles sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, 9 fermes ont été recensées.

Sont admis :

- Le changement de destination à la date d'approbation du PLU, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Hors agglomération :

- les nouveaux accès sur les RD 137 et 937 sont interdits.
- les nouveaux accès sur les RD 252 et 135^{E2} peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Article A4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être desservies par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.



ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole et à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de reculement minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

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

En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 937 et de la RD 137.
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 252
- 10 mètres minimum de l'axe de la RD 135^{E2}

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

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



ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles.

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

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L123.1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE A12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

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

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.
La zone N comprend un secteur Nh intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant
- Les antennes de téléphonie mobile

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions, restauration et aménagement des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 20% de la SHON existante.
- Les annexes dans la limite de 80m² de la construction existante.



SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Hors agglomération :

- les nouveaux accès sur la RD 137 et 937 sont interdits.
- les nouveaux accès sur la 135^{F2} peuvent être refusés si les conditions de visibilité l'exigent.

Article N4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Assainissement

Eaux usées

La desserte par le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées peuvent être desservies par des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme au schéma d'assainissement.

Pour l'assainissement des constructions, la filière drainée ne peut être retenue que pour les constructions qui présenteraient un exécutoire pérenne et que les rejets de celui-ci n'engendrent pas d'incidences sur les milieux.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.



ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Dans le cas où les constructions existantes sont en alignement sur rue, des constructions nouvelles peuvent prendre place dans leur prolongement.

Pour les parcelles situées en lisière de zone agricole, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres minimum de la limite séparative de l'unité foncière.

En dehors des espaces agglomérés inscrits au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 937 et de la RD 137.
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 252
- 10 mètres minimum de l'axe de la RD 135E2

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.

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

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :



La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Nh uniquement :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 40 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles.

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

ARTICLE N12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

2) Obligation de planter

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

SECTION III. --POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.