

COMMUNE DU BOCASSE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 Mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Fax : 02 32 97 12 54 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	Page 2
TITRE I - Dispositions générales	Page 5
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE UE	Page 11
CHAPITRE 2 - ZONE UL	Page 21
CHAPITRE 3 - ZONE UT	Page 28
CHAPITRE 4 - ZONE UY	Page 36
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	Page 45
CHAPITRE 2 - ZONE 3AU	Page 55
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	
CHAPITRE 3 - ZONE A	Page 63
CHAPITRE 4 - ZONE N	Page 70
TITRE V - Carte du zonage d'assainissement pluvial	Page 77

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**.

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

LA SURFACE DE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci. Une extension est d'une surface plus limitée que l'existant.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment (débord de toit compris).

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière a été regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune du BOCASSE.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R.111.14.2, R. 111.3.2, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. du BOCASSE comporte quatre zones urbaines :

- **ZONE UE** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.
- **ZONE UL** : Zone réservée à l'extension du Parc d'Attractions.
- **ZONE UT** : Zone correspondant à une zone touristique implantée à Bosc-Nouvel.
- **ZONE UY** : Zone à vocation d'activités (commerces, artisanat) liée à la linerie existante sur le hameau de Bosc-Nouvel.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- Le secteur UYa réservé au site de la linerie présente à Bosc Nouvel
- Le secteur UYb accueillant une activité économique sur VALMARTIN.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. du BOCASSE, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

- **ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future réservée à l'habitat, services d'accompagnement et aux équipements publics.
- **ZONE 3AU** : zone d'extension du parc de loisirs

Les zones agricoles :

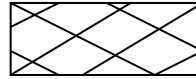
- **ZONE A** : secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

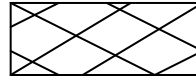
Les zones naturelles :

- **ZONE N** : zone de protection stricte des espaces naturels : espaces boisés.

Un secteur de zone Nh a été créé pour les constructions d'habitation isolées afin de leur permettre la réhabilitation, l'extension de constructions excentrées

De plus, figurent au plan :



- **les axes de ruissellement** sous la légende  suivant le schéma des gestion des eaux pluviales élaboré par le bureau d'études SOGETI, le règlement est le suivant :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas ci-après :

- La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.
- Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.
- Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.
- Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.
- Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

- **les zones de protection liées aux cavités souterraines** sous la légende où seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :



- les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- les voiries ou ouvrages techniques ;
- A proximité des risques connus les occupations et utilisations du sol doivent avoir fait l'objet d'une étude approfondie permettant d'apprécier l'aptitude des sols à supporter des constructions et le cas échéant de déterminer les travaux confortatifs à réaliser.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Qualification de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement correspondant au centre bourg et aux hameaux.

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

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des lotissements, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)

1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.

1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.10 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les installations classées à caractère artisanal ou commercial, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - L'extension des constructions artisanales, commerciales existantes.

2.3 - Les constructions pourront être autorisées :

2.3.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.3.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.4 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.4.1 - La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.

2.4.2 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.4.3 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.4.4 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.

2.4.5 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.4.6 - Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

2.4.7 - Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.5 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.6 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.7 - Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder (écoulement du terrain lui-même et des voiries).

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 200 m².

5.2 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.3 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...) et pourra être réalisée de la façon suivante :

6.1.1 - soit les constructions seront implantées à l'alignement,

6.1.2 - soit implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie.

6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :

6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.

6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour les habitations, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Des dépassements peuvent être autorisés pour des locaux accueillant des activités.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées, chaume et toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.6 - Les toitures doivent déborder des façades des longs pans et des pignons, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.5 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - En cas de pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires et antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc.

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. nuancier disponible en mairie).

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est interdit.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et de l'environnement proche.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

b) Ouvertures en façades : Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.8 - Clôtures en façade : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

- 11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.
- 11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.
- 11.8.8 - Les clôtures et haies auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.
- 12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une pourra être intégrée dans la construction.
- 12.3 - Dans les opérations d'aménagement, les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.
- 12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.
- 13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.5 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres ne pourront pas être regroupés en bosquet : ils devront être répartis sur la zone consacrée au stationnement.
- 13.6 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.
- 13.7 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Qualification de la zone :

Zone réservée à l'emprise du Parc d'Attractions, situé dans le centre bourg.

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

ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

1.7 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.8 - Les habitations légères de loisirs.

1.9 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.

1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UL 2.

1.12 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires au parc d'attractions.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.

2.3 - Les manèges et bâtiments les accueillant.

2.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet

d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.5 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.5.1 - La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.

2.5.2 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.5.3 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.5.4 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.

2.5.5 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.5.6 - Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

2.5.7 - Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en particulier dans le cas de cession d'un bâtiment, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.

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

3.1.4 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - Les citernes et bassins existants doivent être conservés et entretenus pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.
- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 2 000 m².
- 5.2 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.3 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

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

- 6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...).
- 6.2 - Les constructions et installations de manèges devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'axe de la voie.
- 6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % du terrain d'assiette.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

10.2 - Les manèges et bâtiments pouvant les recevoir auront une hauteur maximale de 15 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter l'article 11 de la zone UE.

11.2 - Quant aux installations nécessaires au parc, elles devront :

11.2.1 - être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.2.3 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.2.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.2.5 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.2.6 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.2.7 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...), est interdit.

11.2.8 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation de gardien : 2 places par logements, dont une pourra être intégrée dans la construction.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UL.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Qualification de la zone :

Zone réservée à la présence de gîtes au hameau de Bosc-Nouvel.

Zone à vocation touristique accueillant des bâtiments existants aménagés pour la réception, (séminaires, etc. ...), l'hébergement, la restauration, la détente, la remise en forme...

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

ARTICLE UT 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)

1.4 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

1.7 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.8 - Les habitations légères de loisirs.

1.9 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.

1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.11 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UT 2.

1.12 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UT 2.

ARTICLE UT 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires à l'activité de gîtes, hébergement, restauration, détente, séminaires, la remise en forme, ...

2.2 - Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.

2.3 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.3.1 - La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.

2.3.2 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.3.3 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.3.4 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.

2.3.5 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.3.6 - Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

2.3.7 - Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

2.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en particulier dans le cas de cession d'un bâtiment, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.

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

3.1.4 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures

nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 6 000 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 2 000 m².
- 5.2 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.3 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

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

- 6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...).
- 6.2 - Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement.
- 6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60 % du terrain d'assiette.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter l'article 11 de la zone UE.

11.2 - Quant aux installations nécessaires au bon fonctionnement des gîtes et activités d'accompagnement (restauration, hébergement, séminaire, ...), elles devront :

11.2.1 - être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.2.3 - Le bac acier en couverture est autorisé, il sera de couleur sombre.

11.2.4 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.2.5 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées, chaume et toitures courbes sont autorisées.

11.2.6 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.2.7 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.2.8 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.2.9 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.2.10 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.2.11 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

11.2.12 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation de gardien : 2 places par logements, dont une pourra être intégrée dans la construction.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UT.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Qualification de la zone :

Zone à vocation d'activités (commerces, artisanat).

Deux secteurs de zone ont été créés :

- Le secteur UYa réservé au site de la linerie présente à Bosc Nouvel
- Le secteur UYb accueillant une activité économique sur VALMARTIN.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées à l'article UY 2.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents et saisonniers.

1.3 - Le stationnement des caravanes.

1.4 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)

1.5 - Toute installation fixe occupée par des tiers, à savoir tout bâtiment étranger à l'activité

1.6 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

1.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY 2.

1.8 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans le secteur UYa : Les bâtiments et entrepôt liés à l'activité de la linerie à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.

2.3 - Les constructions à usage de commerce de gros dont l'activité est directement liée à l'activité de la linerie.

2.4 - Dans les secteurs UYa et UYb : Les constructions à usage de bureaux ou de services.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.6 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.6.1 - La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.

2.6.2 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.6.3 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.6.4 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.

2.6.5 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.6.6 - Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

2.6.7 - Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en particulier dans le cas de cession d'un bâtiment, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.

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

3.1.5 - Les clôtures doivent comporter des reculs (adaptés au type de véhicules utilisés) permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - Dans le cas de locaux professionnels, un prétraitement des effluents peut être exigé avant rejet dans le réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

6.2 - Les constructions annexes à usage de guichet, contrôle d'entrée et des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du service public pourront être implantées au minimum à 5 m de la limite de propriété.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 6.1 et 6.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

7.2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum en limite des zones urbaines.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Les bâtiments peuvent être construits en mitoyenneté sous réserve expresse du maintien de la sécurité vis-à-vis des risques d'incendies, d'explosions, de pollution chimique et de nuisances sonores ou vibratoires.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

10.2 - En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.3 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminées, ventilateur, etc. ...).

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - L'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.

11.3 - Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments.

11.4 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

11.5 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation de gardien : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.3 - Dans les opérations d'aménagement, les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

13.4 - Les dépôts, même à titre provisoire, doivent être situés à 100 m de toute habitation.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres ne pourront pas être regroupés en bosquet : ils devront être répartis sur la zone consacrée au stationnement.

13.7 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UY.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

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

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des lotissements, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)
- 1.3 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- 1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.8 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits :
 - 1.10.1 - toutes les constructions nouvelles,
 - 1.10.2 - les changements d'affectation pour la création d'une habitation,
 - 1.10.3 - les remblais, excavation ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
 - 1.10.4 - les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation,
 - 1.10.5 - les clôtures pleines et leur reconstruction.
- 1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
- 2.2 - Les installations classées à caractère artisanal ou commercial, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni

sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.3 - L'extension des constructions artisanales, commerciales existantes.

2.4 - Les constructions à vocation d'habitation pourront être autorisées :

2.4.1 - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

2.4.2 - soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur.

2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.5.2 - les annexes,

2.5.3 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.5.4 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.5.5 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.

3.1.5 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.6 - Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.7 - Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder (écoulement du terrain lui-même et des voiries).

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.
- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.

- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation ou un bâtiment, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 200 m².
- 5.2 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- 5.3 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

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

- 6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...) et pourra être réalisée de la façon suivante :
 - 6.1.1 - soit les constructions seront implantées à l'alignement,
 - 6.1.2 - soit implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie.
- 6.2 - L'implantation en retrait de l'alignement des constructions sera autorisée sous réserve du respect de la condition suivante :
 - 6.2.1 - Une continuité visuelle reliant les limites latérales du terrain doit être maintenue à l'alignement de la voie.
 - 6.2.2 - Cette continuité visuelle doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants : bâtiment annexe, portail, muret de 1 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie, clôture ajourée jusqu'au sol (se reporter à l'article 11 du présent règlement).
- 6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Pour les habitations, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Des dépassements peuvent être autorisés pour des locaux existants à restaurer.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.5 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures-terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées, chaume et toitures courbes sont autorisées.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

11.3.6 - Les toitures doivent déborder des façades des longs pans et des pignons, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat : tuiles légèrement vieilles, ardoises naturelles.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.3 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.5 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.

3.1.6 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - En cas de pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical.

11.6 - Les capteurs solaires et antennes

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures :

- Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre.
- Les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : briques, torchis, etc.

11.7.4 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.5 - Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres, suivant le nuancier disponible en mairie.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. nuancier disponible en mairie).

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.6 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.7 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est interdit.

11.7.8 - Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.9 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante et de l'environnement proche.

11.7.10 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.11 - L'usage des garages, abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants est interdit.

b) Ouvertures en façades : Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.8 - Clôtures en façade : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.5 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.6 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.8 - Les clôtures et haies auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une pourra être intégrée dans la construction.

12.3 - Dans les opérations d'aménagement, les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.5 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins. Les arbres ne pourront pas être regroupés en bosquet : ils devront être répartis sur la zone consacrée au stationnement.

13.6 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.7 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Qualification de la zone : Zone d'extension du parc d'attraction.

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

ARTICLE 3AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception, des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement, des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux ouvrages techniques d'intérêt public (lutte contre les inondations, défense incendie, assainissement, etc. ...)
- 1.4 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- 1.7 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.8 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.9 - Les antennes, pylônes, relais de téléphonie mobile.
- 1.10 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2.

ARTICLE 3AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires au parc d'attraction.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.
- 2.3 - Les parcs de stationnement.
- 2.4 - Les manèges et bâtiments les accueillant.
- 2.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.5.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
 - 2.5.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

- 2.5.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- 2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, en particulier dans le cas de cession d'un bâtiment, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.
- 3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4 - Les portails des clôtures doivent être implantés à 5 mètres de recul permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 - Les voies de circulation, les voies en impasse, les aires de retournement et de stationnement doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des services incendie que le camion-bennes ramassant les ordures ménagères.

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.1.2 - Les citernes existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge de chaque propriétaire.

4.2.3 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.2.4 - Dans le cas de locaux d'activités, un prétraitement des effluents pourra être exigé avant rejet dans le futur réseau collectif.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 21/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - Toute division de parcelle ne devra pas remettre en cause les plantations existantes classées ou non.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - L'implantation de toutes constructions ne doit pas compromettre la sécurité de la circulation (visibilité, accès, etc. ...).

6.2 - Les constructions et installations de manèges devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

10.2 - Les manèges et bâtiments pouvant les recevoir auront une hauteur maximale de 15 mètres.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter l'article 11 de la zone UE.

11.2 - Quant aux installations nécessaires au parc, elles devront :

11.2.1 - être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.2.3 - Les toitures terrasses accessibles, les toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.2.4 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

11.2.5 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.2.6 - L'acier - inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.2.7 - L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...), est interdit.

11.2.8 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation de gardien : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.3 - Dans les opérations d'aménagement, les espaces de stationnement seront le moins perceptibles dans l'environnement et gérés grâce à un accompagnement végétal composé d'essences locales et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

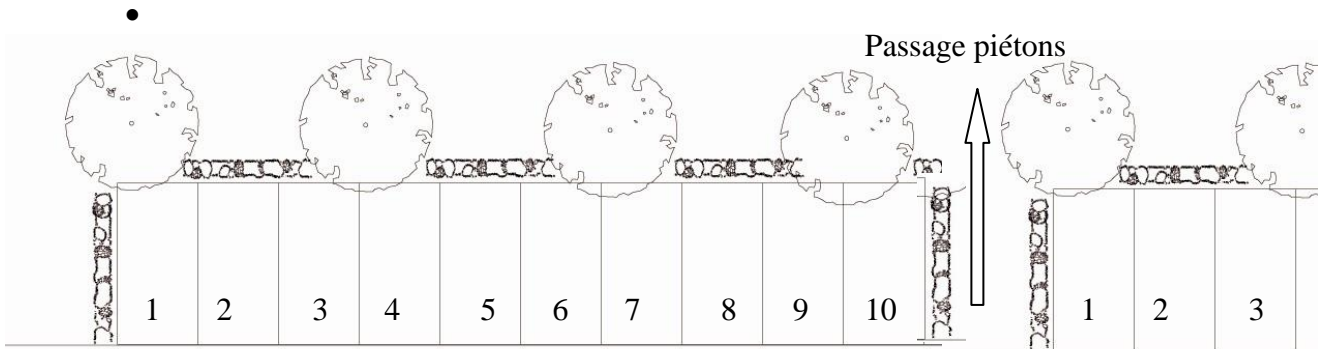
12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Généralités :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

- Un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m².
- La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.
- Des espaces verts devront être créés, en retour, toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire (cf. croquis page suivante).



13.2 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.4 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 3AU.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

1.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

2.3 - Les installations classées liées à l'activité agricole,

2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

2.5 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés, pourront faire l'objet d'un changement de destination (pièce n°1 du rapport de présentation).

2.6 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.6.1 - La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.

2.6.2 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables,

infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.6.3 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.6.4 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.

2.6.5 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.6.6 - Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

2.6.7 - Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

2.7 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.7.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.7.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.7.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.7.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - 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 voisin.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder (écoulement du terrain lui-même et des voiries).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 21/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales

4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 21/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennial doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Electricité et téléphone :

- 4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.
- 4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Les terrains d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d'affectation, suite au recensement, doivent avoir une superficie au moins égale à 1 200 m².
5.2 - Dans les autres cas, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation peuvent être implantées :
6.1.1 - soit à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
6.1.2 - soit à l'alignement.
6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

- 7.1 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :
7.1.1 - soit en limite séparative,
7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.
7.2 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.
7.3 - Les constructions agricoles devront être implantées à 10 m des zones U et AU.
7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1, 7.2 et 7.3 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2 - La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction ayant pour usage une habitation (de gardien ou de direction) devra respecter l'article 11 de la zone UE.

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

11.2.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.2.2 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2.3 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.2.4 - On privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique ou matériaux ondulés, ils seront de couleur sombre.

11.2.5 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée obligatoirement de couleur foncée.

11.2.6 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

11.2.7 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

11.2.8 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

11.2.9 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...).

11.2.10 - Les haies constituées d'alignement d'essences à feuillage persistant (thuyas, conifères...) sont interdites.

11.2.11 - Une liste de végétaux d'essences locales est jointe au rapport de présentation.

11.2.12 - Les grillages sont admis doublés d'une haie vive ainsi que les murs de maçonnerie de même nature et en continuité du bâtiment principal ou reliant les bâtiments annexes.

11.2.13 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.2.14 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.7 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur de zone Nh a été créé pour les constructions d'habitation isolées afin de leur permettre la réhabilitation, l'extension de constructions excentrées

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

1.5 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Dans les secteurs Nh, sont autorisés :

2.2.1 - les extensions des bâtiments existants,

2.2.2 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.2.3 - la construction d'annexes jointives ou non,

2.2.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.3 - Dans les secteurs de ruissellements, seuls sont autorisés :

2.3.1 - La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.

2.3.2 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.

2.3.3 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.

2.3.4 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.

2.3.5 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.3.6 - Certains aménagements peuvent faire exception à ces prescriptions si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages (protection des biens et des personnes) et ne pas détourner les ruissellements vers d'autres constructions situées à l'aval ou latéralement.

2.3.7 - Toute urbanisation future d'une parcelle située dans un « secteur d'expansion des ruissellements » devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable.

2.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.4.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.4.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.4.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur notamment à l'arrêté interministériel du 6 Mai 1996 et le DTU 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Pour tout projet sur la commune

4.3.1.1 - Toute nouvelle construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif individuel gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4.3.1.2 - La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

4.3.2.3 - Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

4.3.2.4 - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 - Dans les secteurs raccordés / raccordables au réseau collectif d'assainissement pluvial

4.3.2.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet, A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers le réseau sera autorisé.

- Le rejet régulé sera effectué dans le réseau pluvial existant lorsque cela est topographiquement possible. A défaut, le rejet régulé sera effectué dans le milieu naturel en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.

- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.2.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution au réseau pluvial, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration, si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 21/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.3.3 - Dans les secteurs non raccordés / non raccordables, nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales4.3.3.1 - Projet inférieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 21/s vers un exutoire (talweg espace naturel,...) sera autorisé en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.

4.3.3.2 - Projet supérieur à 3 200 m²

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- Sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication des dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- Si la perméabilité des sols n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage-restitution à l'exutoire (talweg, milieu naturel...), avec un débit régulé à 21/s/ha aménagé, en veillant à ne pas engendrer d'inondations, ou modifier le fonctionnement hydrologique actuel, et en s'assurant de l'accord du propriétaire des terrains à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée afin d'organiser le débordement des ouvrages sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

4.4 - Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

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

6.1 - Dans le secteur Nh : Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Dans le secteur Nh : Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Dans le secteur Nh, les constructions peuvent être jointives.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder un rez-de-chaussée et un niveau de combles.

10.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.1 - Toute construction devra respecter l'article 11 de la zone UE.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.5 - Les espaces boisés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.6 - Afin de garantir qu'un espace non imperméabilisé sera disponible pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, 30% d'espace, libre de toute imperméabilisation, devra être respecté.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N.

TITRE V

CARTE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

(Source SOGETI)



Schéma de Gestion des Eaux Pluviales
de la commune du BOCASSE

PHASE 3 :
PLANCHE 2 - ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL



Siège Social :
387, rue des champs B.P. N°509 - 76235 BOIS GUILLAUME Cedex
Tél : 02-35-59-49-39 - Fax : 02-35-59-84-94
www.sogeti-ingenierie.fr - certifié ISO 9001 (ed.2000)

Agences :
CAEN - COMPIEGNE - VILLENEUVE D'ASCQ
Antennes
ALENCON - ORLEANS - LE HAVRE

Indice 2

Numéro d'affaire 28255

LEGENDE

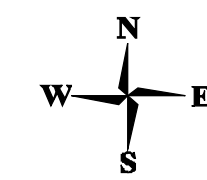
limite de la commune

Secteurs du zonage d'assainissement pluvial

Secteur d'expansion des ruissellements

Secteur raccordé/raccordable
au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales

Secteur non raccordé/non raccordable
nécessitant une gestion non collective des eaux pluviales



N:\LFTCSOG\SEINEMAR\26_308\STG\Planche_Phase 3_2_2.wor

Décembre 2008

ECHELLE : 1/5 000

COMMUNE DE BUTOT
COMMUNE DE SIERVILLE

COMMUNE DE LA HOUSAYE-BERANGER

COMMUNE DE CLERES

