

PLU de BONREPOS SUR AUSSONNELLE

atelier urbain. Sarl d'Architecture Ségui et Colomb 33 rue Paul Dupin 31500 TOULOUSE 05 61 11 88 57 – atelierurbain@free.fr

Département de la Haute Garonne
Commune de
BONREPOS SUR AUSSONNELLE

Plan Local Urbanisme

Révision du POS en PLU approuvée le 17 octobre 2005

1^{ère} Modification

Approuvée le 27 janvier 2009

4.1 - Règlement

Dispositions générales

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BONREPOS sur AUSSONNELLE.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R 111.2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - R 111.4, relatif à la préservation des sites archéologiques,
 - R 111.15, relatif à la préservation de l'environnement,
 - R 111.21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.
2. Les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.
3. Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans une annexe spécifique du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé :

- en zones urbaines : U,
- en zones à urbaniser : AU,
- en zones agricoles : A,
- en zones naturelles : N.

Il comporte également :

- les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver concernés par les articles 13,
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et à de l'habitation locative communale. Ces emplacements réservés sont repérés et énumérés sur le document graphique du règlement.
- l'enveloppe de la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle telle qu'elle est définie dans la cartographie des zones inondables. Deux tramages différencient l'aléa fort et l'aléa faible.

1. Les zones urbaines, sont:

- la zone U avec ses secteurs Ua, Uaa, Ub, Uc, Ud.
repérés au plan par leurs indices respectifs et délimités par un tireté.

2. Les zones à urbaniser, sont :

- la zone 1AU, avec un secteur 1AUa,
- la zone 1AUf,
- la zone 2AU, avec des secteurs 2AUa et 2AUf.

3. Les zones agricoles, sont :

- la zone A.

4. Les zones naturelles et forestières, sont :

- la zone N avec des secteurs Na, Nb, Ns et Nh.

Ces zones repérées au plan par leurs indices respectifs et délimitées par un tireté.

Article 4- ADAPTATIONS MINEURES

1. Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations, si elles sont mineures.
2. Lorsqu'une construction ou une occupation du sol existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Article 5- DISPOSITIONS GENERALES

1. **Reconstruction après sinistre**
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.
3. **Annexe**
Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci.
A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses...

Dispositions applicables aux différentes zones

**URBAINES -U -
A URBANISER -AU-
AGRICOLES -A-
NATURELLES ET FORESTIERES -N-**

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U recouvre l'ensemble des quartiers bâtis : le village centre avec les équipements publics et ses extensions immédiates ; des quartiers détachés le Mondou et Tournieris ; un groupement de constructions à Ratier-Manses et une zone réduite jouxtant Fontenilles.

Quatre secteurs sont délimités selon que l'assainissement collectif existe, est prévu, ou ne desservira pas le quartier :

- Ua, et sous secteur Uaa, l'assainissement collectif existe,
- Ub, l'assainissement collectif est prévu à moyen terme,
- Uc, l'assainissement collectif est prévu à long terme,
- Ud, l'assainissement collectif n'est pas prévu.

Le sous secteur Uaa est défini afin de distinguer le tissu urbain du village ancien, du reste qui est de type pavillonnaire. La modestie de ce centre ancien n'en fait pas une zone à part entière.

L'ensemble château, parc, hangar, dont l'impact est important à l'échelle du village, repérés au plan, sont protégés à l'article 11 et feront l'objet d'un permis de démolir, le parc est protégé par son classement en espace boisé classé. Une ancienne marnière au lieu dit Riscle est également protégée.

Cette zone est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie des zones inondables établie par la DIREN en mai 2006. A ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. La cartographie est intégrée en annexe du présent PLU, et reportée sur le règlement graphique. La zone U est concernée par la zone d'aléa fort et la zone d'aléa faible.

De part et d'autre du ruisseau de l'AUSSONNELLE et du GUIGNERIOU, sur 10 mètres de l'axe une coulée verte sera préservée incluant une servitude de passage destinée à l'entretien des berges, elle est classée Na. Cette bande s'élargit en sa partie amont du ruisseau de l'Aussonnelle, au quartier de La Goutte.

Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Principe général

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après

1. Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts, agricole, de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Le stationnement des caravanes isolées.
4. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les installations classées autres que celles autorisées à l'article U2.
8. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan au titre de l'article L.130-1.
9. Le défrichement et le comblement d'un ensemble naturel repéré d'un cercle au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.7°.
10. Les dépôts de véhicules.

Dans la zone inondable définie dans la cartographie des zones inondables et repérée au document graphique, sont interdits en plus de ce qui précède :

11. La création de sous-sols.
12. Le stockage de matériaux polluants, dangereux ou flottants.
13. Les constructions neuves à l'exception de celles autorisées à l'article U2-3.

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

1. Rappels

- 1.1 Les démolitions des constructions repérées d'un cercle au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L.123-1.7°.
- 1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Sont notamment admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 Les constructions à usage :
 - hôtelier, de soins et de repos,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.
 - et les installations classées soumises à déclaration, et directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions ou opérations qui y sont autorisées, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et les autres équipements collectifs.
- 2.2 Les extensions des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles demeurent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3 Les lotissements et ensembles d'habitations sous réserve de leur raccordement au réseau public d'assainissement.

3. Dans la zone inondable définie par la cartographie des zones inondables et reportée sur le document graphique du règlement, sont autorisées :

- 3.1 Dans la zone d'aléa fort
 - Les constructions ou extensions d'annexes non destinées à de l'habitation (garages, annexes à l'habitation, abris de jardin, local technique des piscines,...) sont admises au niveau du terrain naturel lorsqu'elles ne sont pas dans la masse de l'habitation, à condition qu'elles soient limitées à 20m² d'emprise au sol et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
 - Les extensions limitées des constructions à condition :
 - pour les habitations, que l'extension soit limitée à 20 m² d'emprise au sol, située au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues donnée par la cartographie des zones inondables, et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
 - pour les activités, que l'extension soit limitée à 20% d'augmentation de l'emprise au sol dans la limite totale du tiers de la surface du terrain, au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
 - Les surélévations des constructions existantes sont autorisées sans création de logement nouveau, sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.
 - La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas le plancher bas devra être situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues donnée par la cartographie des zones inondables.

- Les changements de destination et les aménagements intérieurs : sans création d'établissement sensible, avec :
 - pour les habitations, le plancher bas situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables,
 - pour les activités, le plancher bas sera situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues. En cas d'impossibilité fonctionnelle, un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et d'au moins 20 m² SHON, sera situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
- Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement
- Les piscines.
- Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

3.2 Dans la zone d'aléa faible

Sont autorisées les mêmes constructions ou aménagements qu'en aléa fort, auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions neuves à condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
- Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements "sensibles" sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables. Cette autorisation est en outre subordonnée à l'existence d'un plan de secours communal.
- Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités - Les extensions ou constructions annexes non destinées à l'habitation (abri de jardin, garage,...) à condition qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables, dont la surface, compatible avec l'occupation, sera au moins équivalente à 20 m² de SHON.
- les extensions des établissements recevant du public à condition qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues définie par la cartographie des zones inondables.
- Les extensions des établissements "sensibles" recevant du public en permanence. L'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement est limitée à 10% sous réserve que le plancher supportant les activités sensibles soit situé au-dessus des de la cote des Plus Hautes Eaux Connues donnée par la cartographie des zones inondables et que la protection des biens soit assurée.
- Les aires de stationnement à condition d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article U 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions ou opérations qu'ils doivent desservir, apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche des véhicules incendie, secours, ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile, et la collecte des ordures ménagères.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de

l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

Les constructions autorisées en bordure de la RD12 devront prendre un accès sur une autre voie.

Article U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1 Eaux usées

- Assainissement collectif

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- Assainissement autonome

- Dans les secteurs Ub, Uc, en l'absence de réseau, ainsi que dans le secteur Ud, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols figurant dans les "Annexes sanitaires" du présent PLU.
- L'évacuation des eaux usées des activités autorisées, autres que des maisons d'habitations individuelles, devront faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet et sera soumise à l'avis des services compétents.
- Toutefois, dans les secteurs Ub, Uc le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.
- L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité - téléphone

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain dans les lotissements et ensembles d'habitations.

Et dans le village la distribution se fera au moyen de techniques discrètes en souterrain ou en façade.

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble et lotissements, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article U 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Pour être constructible afin d'assurer la continuité du tissu, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

1. En assainissement collectif

- dans le secteur Uaa, Néant

- dans le secteur Ua, 900m²
- dans les secteurs Ub et Uc, 1200m².

2. En assainissement autonome

- dans les secteurs Ub, Uc tant qu'il n'existe pas encore le réseau collectif d'assainissement ou que le terrain n'est pas raccordable, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 2500 m².
- dans le secteur Ud le minimum est de 2500 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas de création de logement ni pour les annexes des bâtiments existants à condition que la SHOB produite soit inférieure ou égale à 20 m².

Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- 1.** Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
- 25 mètres pour la RD12
 - 15 mètres pour la RD 68
 - 10 mètres pour les autres voies y compris les voies intérieures nouvelles des lotissements et ensembles d'habitations.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans les lotissements et opérations d'ensembles pour servir une organisation urbaine structurée.
- pour les annexes dont la SHOB est inférieure ou égale à 20 m² et pour les piscines à condition qu'elles soient implantées à au moins :
 - 10 m de la limite d'emprise de la RD 12,
 - 5 m de la limite d'emprise de la RD 68.

- 2.** Dans le sous-secteur Uaa les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies.

- 3.** L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règle générale

- 1.1 Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- 1.2 Pour les constructions existantes implantées en limite séparative, l'extension en limite séparative est toutefois possible.
- 1.3 La construction en limite séparative est possible pour les annexes à l'habitation à condition que la hauteur maximale du bâtiment ne dépasse pas 2,50 mètres sur la limite séparative et sur une longueur maximum de 10mètres.

2. Dans le sous secteur Uaa

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la rue, l'implantation des constructions en limite séparative latérale est autorisée.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance d'écartement de l'autre limite doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà des 15 mètres ce sont les règles du §1 ci-dessus qui s'appliquent.

3. En bordure du ruisseau de l'Aussonnelle

Toute construction clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'équipement public : Néant
2. Autres constructions :
La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant travaux, ne doit pas dépasser sous la sablière :
 - 6,80 mètres pour les habitations.
 - 7,50 mètres pour les activités.

Article U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
En cas d'extension, restauration, devra être respectée l'architecture originelle en particulier pour les ensembles de qualité repérés au plan : château et hangar ainsi que le mur de clôture de ce site.
L'utilisation des matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée.
2. Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas, piscines, toitures solaires, parties en terrasses dans la mesure où cela ne nuit pas à l'homogénéité des toitures et volumes de la rue.
Les toitures terrasses sont admises, mais ne devront pas couvrir l'ensemble de la construction.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.
3. Les revêtements de façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec le bâti traditionnel.
Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
4. Clôtures
 - 4.1 Hors zone inondable
Si des clôtures sur voie sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction édifiée sur le terrain et avec le caractère de la rue. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,60 mètre par rapport au niveau du sol de l'espace public.
Dans le sous-secteur Uaa, lorsque l'alignement sur voie n'est pas assuré par la construction, il sera matérialisé par un muret de 0,90m au moins en maçonnerie simple enduite ou de même facture que le mur d'enceinte du parc.
Les clôtures se trouvant à la périphérie des zones urbaines, en limite avec les zones agricoles ou naturelles, seront végétalisées ou " transparentes " composées d'un grillage ou grille.
 - 4.2 Dans la zone inondable
Les clôtures doivent être " transparentes hydrauliquement ".
5. **Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.**

Article U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le positionnement du portail ou la largeur du trottoir seront tels que, même à l'arrêt pour actionner la fermeture, le véhicule ne devra pas encombrer la voirie.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1. Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement seront exigées pour les constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la propriété.
- Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.
- L'accès sera traité de telle sorte, qu'à l'arrêt pour actionner le portail, le véhicule ne dépassera pas sur la voie de circulation. Cette règle de retrait ne s'applique pas au sous-secteur Uaa.
- Des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement au moins seront aménagées dans les lotissements ou groupements d'habitations, ces emplacements seront regroupés ou traités par élargissement des trottoirs prévus à cet emplacement

2. Constructions à usage de commerce

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectés à la vente.

Ces chiffres pouvant être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible. La surface minimale pouvant être abaissée à 20 m².

3. Equipements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre.

4. Constructions à usage d'activités

- 1 place par poste de travail

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article U 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L130-1, R130-1 et suivants.

2. Espaces naturels protégés

Les espaces naturels figurant au plan de Zonage, sont protégés au titre de l'article L.123-1. 7°.

3. Espaces libres. Plantations

3.1 La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.

3.2 Dans les lotissements et ensembles d'habitations supérieurs à 5 lots ou logements, 10 % minimum de l'unité foncière d'origine sera aménagée en espaces collectifs d'accompagnement.

Ces espaces, localisés en fonction de l'importance de l'opération, de leur situation dans le tissu urbain communal et en fonction d'espaces similaires prévus ou existants qui seraient limitrophes, devront être accessibles à partir des voies publiques ou privées du domaine communal ou départemental.

3.3 Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.

3.4 Dans le cas de bâtiment collectif à usage d'habitations, devront être réservés 20% au moins d'espaces verts.

3.5 Dans les lotissements et groupes d'habitation, les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Secteur Uaa

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles U3 à U13

quelque soit l'usage des constructions autorisées.

2. Secteur Ua, Ub, Uc et Ud

2.1 Construction à usage d'habitat,

Le COS est fixé à :

- 0,25 dans le secteur Ua
- 0,20 dans les secteurs Ub et Uc en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement
- 0,10 dans les secteurs Ub, Uc et Ud sans raccordement au réseau d'assainissement collectif

2.2 Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat,

Le COS est fixé à :

- 0,40 en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement
- 0,20 sans raccordement au réseau collectif d'assainissement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains situés :

- en continuité ou dans la proche périphérie du village : lieu-dit l'Enclos de l'autre côté du Guigneriou ; lieu-dit Grande Borde à l'ouest du cimetière et au lieu-dit Mondou au nord de la RD12.
- ainsi qu'en continuité de quartiers existants : au lieu dit le Moulin de Bonrepos.

Elle est destinée à recevoir des opérations d'ensemble.

Peu ou pas équipée, elle sera raccordée au réseau d'assainissement collectif à court ou moyen terme pour les lieux dits L'Enclos, la Grande Borde et Mondou ; à plus long terme pour le Moulin.

Un secteur 1AU-a- est différencié, ayant pour vocation l'extension du centre du village, et pour lequel la densité est plus forte. Il s'agit au Nord du noyau central, du quartier de L'Enclos au-delà du pont du Guigneriou et du secteur de Mondou, et à l'Ouest, après le cimetière, du secteur de la Grande Borde.

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Principe général

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites, et notamment :

1. Les constructions isolées.
2. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole, de stationnement de véhicules.
3. Les installations classées si elles ne sont pas directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions qui y sont autorisées.
4. Les lotissements à usage d'activités.
5. Les terrains de camping, de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement des caravanes isolées.
7. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les dépôts de véhicules.

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

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1 Les constructions autorisées doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat à condition que celle-ci concerne la totalité des unités foncières attenantes de chaque zone et qu'elle respecte les orientations d'aménagement (pièce 3-2 du présent PLU).
- 1.2 L'aménagement de la zone 1AUa de Mondou à condition qu'elle se réalise à la suite ou de façon concomitante avec l'aménagement du carrefour entre la RD 12, la RD 68 et la voie communale de Mondou qui sera réalisé en concertation avec le Conseil Général et la commune.
- 1.3 Sont autorisés hors opérations décrites au § 2.1 :
 - L'extension mesurée, la surélévation et les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif dans les emplacements réservés,
 - Les installations et travaux divers tels que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public situées dans les emplacements réservés.

- 1.4 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions qui y sont autorisées.
- 2. Les constructions situées en terrains limitrophes du ruisseau du Guignerieu, sont admises à condition d'être édifiées sur vide sanitaire.**

Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.
- 1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3 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.

Les opérations et constructions autorisées en bordure de la RD12 devront prendre un accès :

- pour les opérations autorisées, sur la RD 68 ou sur la voie communale dite du Mondou,
- pour les constructions, sur la RD68 et sur les voies internes aux opérations.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile, et la collecte des ordures ménagères.
- 2.3 Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Le principe des points de raccordement doit être respecté, des localisations sont données dans le schéma d'aménagement.

3. Cheminements piétonniers

La réalisation de cheminements piétonniers pourra être exigée pour : la création de liaisons nouvelles, assurer la continuité de liaisons existantes, desservir des équipements collectifs.

Ceci afin de mettre en place un maillage comme il est indiqué sur le schéma d'aménagement.

Article 1AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Pour la zone 1AU du Moulin, il est précisé qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement, conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui est jointe aux annexes du PLU, doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En particulier dans les secteurs limitrophes des ruisseaux de l'Aussonnelle et du Guignerieu : les aménageurs doivent prévoir des dispositifs de nature à ce que les débits rejetés par les opérations ne soient pas supérieurs aux débits avant aménagement.

3. Electricité - téléphone

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4. Collecte des déchets urbains

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Afin d'assurer la continuité du tissu il est demandé une superficie minimum de :

- 900m² dans le secteur 1AUa,
- pour le reste de la zone :
 - 1200m² pour les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif,
 - 2500 m² pour les secteurs qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul :
 - par rapport à la RD12, à la RD 68 et à la voie de Mondou qui doit être conforme à la distance préconisée dans l'orientation d'aménagement des secteurs 1AUa de Mondou et de l'Enclos.
 - au moins égale à 10 m par rapport à l'axe des autres voies.
2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - 2.1 Par rapport aux voies intérieures aux lotissements et ensembles d'habitations d'autres implantations sont possibles dans la mesure où elles participent à une organisation spécifique du plan masse de l'opération.
 - 2.2 Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans jamais être inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations différentes seront admises ou imposées :
 - pour permettre l'extension des constructions existantes avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - pour les locaux annexes qui pourront être implantés en limite séparative à condition que la hauteur maximale du bâtiment ne dépasse pas 2,50 mètres sur la dite limite.
 - dans les règlements de lotissements ou d'opérations d'ensembles à condition de servir une organisation urbaine structurée.
 - dans le secteur 1AUa du Mondou, pour permettre la mise en place de la bande boisée pluristratifiée telle qu'elle est prévue dans l'orientation d'aménagement : implantation des constructions à au moins 5 m de la limite de la bande boisée.
 - en bordure du ruisseau de l'Aussonnelle, où toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 5 mètres.

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

Néant

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.
 - 6, 80 mètres pour les habitations,
 - 9,00 mètres pour les activités.
2. L'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
L'utilisation des matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée.
2. Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas, les piscines, les toitures solaires, les parties en terrasses, qui sont autorisées dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures de la rue.
Les toitures terrasses sont admises, mais ne devront pas couvrir l'ensemble de la construction.
3. Les revêtements de façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec le bâti traditionnel.
Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
4. Clôtures
 - 4.1 Cas général
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction édifiée sur le terrain et avec le caractère de la rue.
Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,60 mètre par rapport au niveau du sol de l'espace public.
 - 4.2 Dans les secteurs 1AUa de Mondou et de l'Enclos,
Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées :
 - En bordure de la voie de desserte de la parcelle :
 - o soit par un mur d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin...).
 - o soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie vive d'essences locales en mélanges intégrant les éléments maçonnés nécessaires à la mise en place d'aménagements divers tels que portillon, portail,...
 - o soit par une haie d'essences locales en mélange.
 - En limite d'une zone A ou d'une zone 2AUa, par une haie ou une bande boisée pluristratifiée (haute tige, cépée, buissons) conformément aux orientations d'aménagement.
 - Sur les autres limites parcellaires (notamment en vis-à-vis de la RD 12) par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.

5. Les postes de transformation doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement.

Article 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1. Constructions à usage d'habitation,

- 1.1 - 2 places de stationnement sont exigées pour les constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la propriété.
- 1 place par logement est exigée pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.
- 1.2 L'accès sera traité de telle sorte, qu'à l'arrêt, pour actionner le portail, le véhicule ne dépassera pas sur la voie de circulation.
- 1.3 Des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement au moins seront aménagées dans les lotissements ou groupements d'habitations, ces emplacements seront regroupés ou traités par élargissement des trottoirs prévus à cet emplacement.

2. Constructions à usage de commerce

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectés à la vente.

Ces chiffres pouvant être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible. La surface minimale pour 1 place pouvant être abaissée à 20m².

3. Equipements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre.

4. Constructions à usage d'activités

- 1 place par poste de travail

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet

2. Espaces libres - Plantations

- 2.1 La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.
- 2.2 Excepté dans les zones 1AUa de Grande Borde et 1AUa de l'Enclos, 10 % minimum de l'unité foncière des lotissements et ensembles d'habitations supérieurs à 5 lots ou logements sera aménagée en espaces collectifs d'accompagnement (espaces verts et/ou de détente, aires de jeux,...).

Ces espaces, localisés en fonction de l'importance de l'opération, de leur situation dans le tissu urbain communal et en fonction d'espaces similaires prévus ou existants qui seraient limitrophes, devront être accessibles à partir du domaine communal ou départemental, public ou privé.

- 2.3 Dans les zones 1AUa de Mondou et de l'Enclos, la bande de recul des constructions par rapport à la RD 12, à la RD 68 et à la voie dite du Mondou sera traitée en jardin planté et engazonné. Cet espace comportera au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de superficie de la bande de recul (de 0 à 100 m², 1 arbre de haute tige minimum / de 101 à 200 m², 2 arbres de haute tige minimum, etc...).
- 2.4 Les aires de stationnement publiques et privées doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements.
- 2.5 Dans le cas de bâtiment collectif à usage d'habitations, devront être réservés 20% au moins d'espaces verts.

- 2.6 Dans les lotissements et groupes d'habitations, les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Construction à usage d'habitat,

Le COS est fixé à :

- 0,25 dans le secteur 1AUa
- 0,20 dans le reste de la zone en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement
- 0,10 dans le reste de la zone sans raccordement au réseau d'assainissement collectif

2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat,

Le COS est fixé à :

- 0,40 en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement
- 0,20 sans raccordement au réseau collectif d'assainissement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ZONE 1AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUF est une zone à vocation d'activités elle est située au lieu dit Tourneris. Elle devra être aménagée sous forme d'opérations d'ensemble ; y sont interdites les installations classées polluantes et nuisantes - selon classification de la DRIRE-.

Pour des raisons de sécurité routière un seul accès sur la RD 68 pour la desserte de l'ensemble de la zone est autorisé. Ce qui permettra également de préserver une continuité maximum du cheminement piétons - vélos.

Cette zone est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie des zones inondables établie par la DIREN en mai 2006. A ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1AUF1 et 1AUF2. La cartographie est intégrée en annexe du PLU et reportée sur le règlement graphique. La zone 1AUF est concernée par la zone d'aléa faible.

Article 1AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Principe général

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUF.2 sont interdites, et notamment :

1. Les constructions autres que celles citées à l'article 1AUF.2.
2. Les lotissements à usage d'habitations et ensembles d'habitations.
3. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
4. Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les installations et travaux divers à l'exception de ceux cités à l'article 1AUF.2.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les dépôts de ferrailles et de véhicules.
8. Les installations classées autres que celles citées à l'article 1AUF.2.

Dans la zone inondable définie dans la cartographie des zones inondables et repérée au document graphique, sont interdits en plus de ce qui précède :

9. La création de sous-sols.
10. Le stockage de matériaux polluants, dangereux ou flottants.

Article 1AUF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après:**
 - 1.1 Les lotissements à usage d'activités à condition qu'ils portent sur une superficie d'au moins 1 hectare ou soldant la zone.
 - 1.2 Les constructions à usage :
 - d'activités artisanales et industrielles,
 - de bureaux de services, d'entrepôts et de commerces,
 - d'équipement public ou intérêt général.à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations admises au paragraphe précédent.
 - 1.3 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux constructions et aux opérations qui sont autorisées.
 - 1.4 Les installations classées non polluantes et non nuisantes sont admises 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.

- 1.5 Les installations et travaux divers tels que :
 - les aires de jeux et aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées aux opérations autorisées.
 - les exhaussements et affouillements nécessaires pour la rétention des eaux pluviales des opérations autorisées.
- 1.7 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.
- 1.8 Les constructions et installations de production d'énergie renouvelable (éolien, solaire, fermentation...).
- 2. Dans la zone inondable définie dans la cartographie des zones inondables et repérée au document graphique, sont autorisées sous réserve :**
- 2.1 l'extension et les annexes des constructions existantes, et les constructions nouvelles sous réserve que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) donnée par la cartographie des zones inondables.

Article 1AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1 Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.
- 1.2 Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 1.3 Pour la desserte de l'ensemble de la zone, un seul accès sur la RD 68 sera autorisé comme indiqué sur le document graphique et donné à titre indicatif.

2. Voirie

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent tourner sans effectuer de manœuvres, en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers.

La réalisation d'un cheminement piétonnier-cycle le long de la RD 68 est indiquée dans le document graphique. Une liaison vers la desserte des équipements collectifs de sports et détente à l'arrière de la zone, sera exigée.

Article 1AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés

à l'opération et au terrain et être conçus en accord avec les services techniques compétents.

3. Electricité téléphone

Ces réseaux seront enterrés.

Article 1AUF 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

La superficie des lots doit être au moins égale à 1100 m².

Article 1AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
 - 25 mètres pour la RD12,
 - 15 mètres pour la RD 68,
 - 10 mètres pour les autres voies y compris pour les voies intérieures des lotissements.
2. Des implantations différentes sont admises en cas d'impossibilité d'application du principe d'implantation pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article 1AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Principe d'implantation

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans jamais être inférieur à 3 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être admises

- 2.1 Des constructions en limites latérales peuvent être admises en cas de constructions jumelées faisant l'objet d'un même permis de construire.
- 2.2 Des implantations différentes sont admises en cas d'impossibilité d'application du principe d'implantation pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit respecter les règlements de sécurité en vigueur.

Article 1AUF 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article 1AUF10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du toit ne doit pas dépasser 12 mètres.
2. Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels ou techniques particuliers nécessaires à l'activité.

Article 1AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Aspect extérieur

Toutes les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Elles devront assurer une certaine unité de style, dans la forme, la volumétrie, les matériaux et les couleurs tant à l'intérieur de la zone que par rapport aux paysages avoisinants (sites naturels, sites urbanisés) dans l'impact de cette zone dans la commune.

L'utilisation des matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une

démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée.

Un traitement particulier sera porté à l'axe menant aux équipements de sports en arrière de la zone.

2. Clôtures

2.1 Cas général

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas, où elles sont prévues, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment sur les RD 12 et 68.

Les clôtures périphériques de l'ensemble de la zone seront végétalisées ou de type transparent clôtures métalliques (grillage, barreaudage).

2.2 Dans la zone inondable

Les clôtures doivent être "transparentes hydrauliquement".

Article 1AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1. Habitations

Pour les constructions à usage d'habitation il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

2. Bureaux - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Etablissements à usage d'activités

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Sans objet.

2. Espaces libres- Plantations

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Article 1AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation des sols est fixé à 0,70.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à recevoir le développement futur de la commune. Elle est inconstructible dans l'immédiat, son coefficient d'occupation des sols est nul.

On distingue deux types de zones :

- 2AUa, constituant les extensions du village, à vocation principale d'habitat, située en périphérie immédiate des zones urbaines centre. Côté Ouest de la RD 12 : le solde du périmètre de l'Enclos, à l'Ouest au lieu dit Mouret, au Sud-Ouest à la Grande Borde et en continuité du quartier de la Goutte. Egalement à l'Est, face au Tourneris.
- 2AUf, à vocation mixte activités et habitat au Sud de la D68, de l'autre côté du quartier Tourneris.

L'ouverture à l'urbanisation ne se fera qu'après Modification du PLU.

L'ouverture est subordonnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires et notamment le réseau d'assainissement collectif.

Chacun des quartiers devra prendre en compte les principes d'organisations indiqués dans le schéma des liaisons interquartiers.

Le règlement vise à protéger des éléments naturels et alignements d'arbres repérés au plan de zonage.

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites, et notamment :

Les demandes de défrichement sont irrecevables pour les alignements d'arbres et les ensembles naturels repérés au plan de zonage. Les comblements sont également interdits dans ces ensembles naturels.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations ci-après :

1. Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Les clôtures sont soumises à déclaration et sont réglementées.

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Sans objet

Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Sans objet

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR-

Sans objet

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

Article 2AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet

Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à vocation agricole dominante. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif. Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et repérés au plan par un cercle est autorisé.

Cette zone est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie des zones inondables établie par la DIREN en mai 2006. A ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles A1 et A2. La cartographie est intégrée en annexe du présent PLU, et reportée sur le règlement graphique. La zone A est concernée par la zone d'aléa faible.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cas général : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerce, d'artisanat autres que celles admises à l'article A2.
2. Les activités industrielles, d'entrepôts.
3. Les lotissements.
4. Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les terrains de camping et caravaning.
6. Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2.
7. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public et les affouillements et exhaussements du sol nécessités par l'activité agricole.
8. Les carrières.
9. Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés et alignements d'arbres figurant au plan.
10. Le défrichement et le comblement des ensembles naturels repérés (marnières) d'un cercle au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.7°.

Dans la zone inondable définie dans la cartographie des zones inondables et repérée au document graphique, sont interdits en plus de ce qui précède :

- Les utilisations et occupations autres que celles édictées à l'article A2 -3-.

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

1. Rappels

- 1.1 Les démolitions des constructions repérées d'un cercle au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L.123-1.7°.
- 1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au le plan de zonage.

2. Cas général. Ne sont admises les occupations et utilisations du sol ci - après :

- 2.1 Les constructions à usage agricole.

Les constructions, aménagements, et extensions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège (ou du centre) d'exploitation.

- 2.2 Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.

- 2.3 L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U.
 - 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone.
 - 2.5 Les constructions ou installations techniques classées ou non, d'intérêt collectif ou d'intérêt général et d'équipement d'infrastructure (château d'eau, lignes électriques, transformateurs, etc...) sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
 - 2.6 Les aménagements et agrandissements et changements d'affectation des anciens bâtiments de fermes repérés au plan par un cercle, même si l'usage n'est pas lié à l'agriculture dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural de la commune avec néanmoins possibilité d'extension mesurée et sous réserve de la suffisance des équipements publics et que l'architecture originelle soit respectée. Ce changement de destination ne devra pas compromettre l'exploitation agricole.
 - 2.7 Les constructions et installations de production d'énergie renouvelable (éolien, solaire, fermentation...).
 - 2.8 Les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités agricoles (notamment camping à la ferme, gîtes, fermes auberges...) sous réserve qu'elles permettent la réhabilitation de bâtiments existants d'intérêt architectural et/ou patrimonial et qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement.
 - 2.9 Les piscines agrémentant les constructions à usage d'habitat autorisées à l'article A-2 sous réserve qu'elles soient réservées à un usage familial.
- 3. Dans la zone inondable définie dans la cartographie des zones inondables et repérée au document graphique, sont uniquement autorisés :**
- Les clôtures qui doivent être "transparentes hydrauliquement".
 - Les travaux d'infrastructures et les équipements techniques de services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
 - 2. Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération, aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
 - 3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. C'est le cas de la RD 12.
- Tout nouvel accès sur la RD.12 est interdit.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la perméabilité du terrain et ce, en accord avec les services compétents au vu d'une expertise du sol réalisée par un hydrogéologue agréé.

L'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées devront faire l'objet d'une étude d'assainissement particulière soumise à l'avis des services compétents.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et ce, conformément aux avis des services techniques compétents.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Pour être constructible l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement autonome des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur - perméabilité, nappe phréatique, forme, pente -.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
 - 25 mètres pour la RD12
 - 15 mètres pour la RD 68
 - 10 mètres pour les autres voies.
2. L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.
2. En bordure du ruisseau de l'Aussonnelle, toute construction clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.

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

Néant

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées sera :

1. Construction à usage d'habitation
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6,00 mètres sous sablière.
2. Autres constructions
Néant
3. Dans le cas de bâtiments existants, d'une hauteur supérieure à celle du paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés sera la hauteur de l'immeuble préexistant.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'utilisation des matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée.

1. Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par

mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas, piscines, toitures solaires, parties en terrasses, qui sont autorisées dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures existantes.

Les toitures terrasses sont admises, mais ne devront pas couvrir l'ensemble de la construction.

2. Autres constructions

La couleur des toitures doit être en harmonie avec le bâti existant et avec son environnement paysager.

3. En cas d'extension et rénovation devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments en particulier pour les constructions repérées au plan par un cercle.

4. Les clôtures

4.1 Principe général : les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées par des haies vives, et (ou) par des grillages.

4.2 En zone inondable les clôtures doivent être "transparentes hydrauliquement".

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130.1, R 130.1 et suivants.

2. Alignements d'arbres et ensembles naturels protégés

Les alignements d'arbres en bordure de la RD 12, les ensembles naturels figurant au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L.123-1 7°.

3. Espaces libres- Plantations

La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone de protection des sites et des milieux naturels liés aux ruisseaux de l'Aussonnelle et du Guigneriou et aux espaces boisés. Il convient de les protéger pour leur intérêt environnemental, paysager : coupures vertes et coulées vertes. Ils marquent des séparations naturelles avec les communes limitrophes. Cette zone englobe le territoire qui se trouve entre l'Aussonnelle et l'arrière des parties urbaines du quartier Tourneris.

Plusieurs secteurs sont différenciés:

- N couvre le site naturel entre l'Aussonnelle et l'arrière des zones bâties au Tourneris.
- Na longe les deux ruisseaux dans la partie agglomérée jusqu'à l'aval de la commune. De largeur modeste, 10 mètres de part et d'autre des axes des ruisseaux sur le principe général de son tracé, ce secteur de zone s'élargit en amont de l'Aussonnelle, aux lieux dits la Grande Borde en rive gauche et la Goutte en rive droite.

Incluant :

- une servitude de passage pour l'entretien des berges lorsqu'il est limitrophe de la zone U et des zones A et N,
 - un emplacement réservé de 5 mètres de large lorsqu'il est limitrophe de zones 1AU et 2AU.
- Nb couvre les espaces boisés sur les coteaux et des terrains en lisière. Au Sud, une importante partie du bois est classée ZNIEFF. Seules des extensions des constructions existantes seront autorisées.
 - Nh correspond à un pastillage du bâti existant non agricole, disséminé dans la zone agricole. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions. Il correspond à de l'habitation, à des activités économiques ; non liées à l'agriculture.
 - Ns à l'arrière de la zone d'activités, où seront admises les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités culturelles, de sports ou de loisirs.

Du bâti ancien de qualité constituant un patrimoine architectural représentatif de la commune est repéré au plan par un cercle. Isolé ou faisant partie d'un ensemble bâti.

Le long de l'Aussonnelle et d'une partie du Guigneriou, cette zone est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie des zones inondables établie par la DIREN en mai 2006. A ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article N2. La cartographie est intégrée en annexe du présent PLU, et reportée sur le règlement graphique. La zone N est concernée par la zone d'aléa faible et la zone d'aléa fort (Na).

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Cas général

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment

- 2.1. Les constructions nouvelles et installations à usage : d'habitation, industriel, artisanal, commercial, agricole ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2. Les caravanes isolées.
- 2.3. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'Article N.2.
- 2.5. Les installations classées autres que celles mentionnées à l'Article N.2.
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- 3. Dans la zone inondable définie par la cartographie des zones inondables et repérée sur le document graphique du règlement, sont interdits en plus de ce qui précède :**
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles édictées à l'article N 2-5 ci-dessous sont interdites.

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

1. Rappels

- 1.1 Les démolitions des constructions repérées d'un cercle au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L.123-1.7°.
- 1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Cas général

2.1 Sur l'ensemble de la zone N :

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration notamment...).

2.2 Dans les secteurs Nb, Nh :

- L'aménagement, la surélévation et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de logement nouveau.
- Dans les secteurs Nb et Nh, les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U., qu'elles n'excèdent pas 30m², qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone.
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur une propriété bâtie
- Les aménagements et changements d'affectation de bâtiments anciens repérés au plan par un cercle, dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural de la commune, avec néanmoins possibilité d'extension mesurée et sous réserve de la suffisance des équipements publics et que l'architecture originelle soit respectée. Ce changement de destination ne devra pas compromettre la vocation de la zone.

3. Dans les secteurs N, Nb et Ns

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassins d'orage.

4. Dans le secteur Na

Les affouillements et exhaussements de sol ne constituant pas un frein au libre écoulement des eaux.

5. Dans la zone inondable définie par la cartographie des zones inondables et repérée sur le document graphique du règlement, pour les occupations admises et celles soumises à des conditions particulières énoncées aux paragraphes ci - dessus :

- Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs :
 - Les clôtures sont autorisées à condition d'être transparentes hydrauliquement.
 - Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Dans le secteur Ns sont autorisés :
 - Les aires de jeux et de sports si elles sont ouvertes au public.
 - Les aires de stationnement, ouvertes au public, à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules ne constituent pas des embâcles.
 - les constructions et installations liées et nécessaires aux activités culturelles, de sports ou de loisirs sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) définie par la cartographie des zones inondables de la DIREN.

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. Tout nouvel accès sur la RD.12 est interdit.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Dans le secteur Ns : les constructions autorisées, devront être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Dans les secteurs Nb, Nh et Nf : Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la perméabilité du terrain, et ce en accord avec les services techniques compétents au vue d'une expertise du sol réalisée par un hydrogéologue agréé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Néant

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- 1.** Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
 - 25 mètres pour la RD 12,
 - 10 mètres pour les autres voies.
- 2.** D'autres implantations sont possibles :
 - Dans le secteur Ns, pour lequel les constructions et installations autorisées ne sont pas assujetties à cette règle.
 - Dans le secteur Nb l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

- 1.** Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.
- 2.** En bordure du ruisseau de l'Aussonnelle, toute construction clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Extension surélévation de constructions à usage d'habitation :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6,00 mètres sous sablière.
2. Dans le cas de bâtiments existants, d'une hauteur supérieure à celle du paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés sera la hauteur de l'immeuble préexistant.
3. Dans le secteur Ns, les constructions et installations autorisées ne sont pas assujetties à cette règle.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'utilisation des matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée.

Les aménagements, rénovation, extension mesurée des bâtiments repérés au plan par un cercle, doivent préserver et respecter l'architecture originelle du bâti.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées par des haies vives, soit par des grillages.

Dans la zone inondable les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés**
Les espaces boisés figurant au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130.1, R 130.1 et suivants.
2. **Espaces libres- Plantations**
La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.