



COMMUNE DE PONT DE L'ARN
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CASTRES-MAZAMET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

Pièce 3.1 : Règlement écrit

PIÈCE N°3 : Règlement
Pièce 3-1 : Règlement général

Élaboration prescrite par DCM du 16 février 2017

Élaboration arrêtée par DCM du XXXXXX

Élaboration approuvée par DCM du XXXXXX

Élaboration approuvée par DCM du 15/12/2006

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU prescrite par DCM du
XX/XX/2019

Déclaration de projet emportant approbation des
nouvelles dispositions du PLU adoptée par DCM
du XX/XX/2022



URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



Commune de Pont-de-Larn

--- o ---

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

1. Introduction	4
1.1. Portée Générale du Règlement	4
1.2. Structure du Règlement	4
2. Règlement	5
Dispositions Générales	5
Dispositions applicables aux zones urbaines	8
ZONE U1	8
ZONE U2	13
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	24
ZONE 1AU	24
ZONE 2AU	31
ZONE 3AUpv	37
Dispositions applicables aux zones agricoles	42
ZONE A	42
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	46
ZONE N	46

1. Introduction

1.1. Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123.9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2. Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article N-1 : Occupation et utilisation des sols interdites
Article N-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
Article N-3 : Accès et voirie
Article N-4 : Desserte par les réseaux
Article N-5 : Surface et forme des unités foncières
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article N-9 : Emprise au sol
Article N-10 : Hauteur des constructions
Article N-11 : Aspect extérieur
Article N-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
Article N-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
Article N-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

2. Règlement

Titre 1

Dispositions Générales

--- o ---

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- R 111.2 : Salubrité et sécurité publique,
- R 111.3 -2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111.4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement,
- R 111.14 -2 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111.21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique

2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zones U et AU

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU.

3 - Le permis de démolir :

Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir.

4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposés un sursis à statuer.

5 - Les servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

6 - Les opérations d'utilité publique.

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publiques reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

7 - Les règles spécifiques aux lotissements.

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là ou elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

8 - Autres réglementations.

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La loi montagne du 9 janvier 1985,
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme,

Article 2 : Division du 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.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

1 - Les zones urbaines :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense de la ville,
- La zone U2, qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs,
- La zone Ua, qui correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles,

2 - Les zones naturelles à urbaniser :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone 1AU qui correspond à des sites naturels à urbaniser, destinées à l'habitat,
- La zone 2 AU qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones 1AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

3 - Les zones agricoles :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

4 - Les zones naturelles ou forestières :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

- Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

5 - Autres éléments reportés sur le plan :

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

--- o ---

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

--- o ---

ZONE U1

Caractère de la zone :

Cette zone urbaine recouvre le cœur du bourg de Pont de L'arn et des entités urbaines constituées que sont :

- Saint Baudille, La Môle, Rigautou, Montlédier.

Pour le cœur du bourg c'est aussi l'aire qui est commercialement la plus active et que l'on peut qualifier « de centre », qui va du site de la Mairie à la place Saint-Jean.

Cette zone s'organise autour :

- D'un espace bâti possédant une grande qualité urbaine, implanté en continuité, le long des rues et regroupé en îlots urbains, parfois de petite taille,
- D'un patrimoine architectural et immobilier diversifié ancien, mais avec aussi quelques constructions nouvelles,
- D'une structure commerciale et de services.

La zone a une vocation d'habitat et de services, notamment de commerces. Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent ainsi essentiellement à permettre son évolution urbaine et à développer la diversité et mixité des fonctions du centre ville.

Elle possède un secteur U1a :

- Secteur qui recouvre l'îlot dit de la Mairie.
Dans ce secteur des règles spécifiques s'appliquent pour la hauteur des bâtiments ou pour les implantations.

Secteur à risques :

Cette zone comprend, au sud, un secteur à risques, figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arn et du Thoré. Toute occupation ou utilisation du sol de ce dernier, est réglementé par les prescriptions du P.P.R.I du bassin du Thoré (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé le 24 décembre 2002.

Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représentent la crue (hauteur d'eau et vitesse du courant),
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.

Article U1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 200m² (SHON),
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface de 200m² (SHON).
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail.

Article U1 - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U1 - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

4.3 - Électricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article U1 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 12,00m de façade sur rue,
- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante et lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U1a :

- Les bâtiments pourront également être implantés avec un recul de 5m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes.

Article U1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Construction ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 12,00m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 12,00 m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur

d'une bande de 5,00 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3,00 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 12,00m :

- Dans ce cas les constructions seront obligatoirement implantées :
 - Sur l'une des limites,
 - Sur l'autre limite elle se fera :
 - Soit en limite,
 - Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (hors tout) de la construction, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article U1 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antennes, etc.).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U1 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.
- Nuancier : Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
* 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
* 30% des places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction,
* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m².
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
* Au delà des 80 premiers m² de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m² de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
* 0,5 place par chambre ou logement, au delà des deux premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
* Ecoles du 1er et 2ème degré : 2 aires de stationnement par classe,
- Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.
- Pour toutes les autres destinations :
Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

ZONE U2

Caractère de la zone :

Dans le prolongement de la zone urbaine du centre du bourg ou des hameaux se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert. Elle se compose essentiellement de constructions datant du XXème siècle, certaines en bordure de voies, d'autres isolées en milieu de parcelles. On y trouve aussi la plupart des lotissements d'habitat individuel. Cette zone a une vocation d'habitat, avec quelques commerces, bureaux ou services de proximité.

Elle comporte 2 secteurs :

- Secteurs U2L : Un secteur spécifique aux activités sportives et de loisir a été retenu au nord du bourg.

Risque d'inondation :

Cette zone est concernée par le P.P.R.I. du bassin du Thoré, approuvé le 24 décembre 2002.

La zone U2 est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Hauterive.

Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représente la crue (hauteur d'eau et vitesse du courant).

Dans le secteur U2L :

En plus de toutes les catégories citées pour l'ensemble de la zone :

- La fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 200m² de SHON, et si elles correspondent aux besoins des habitants de la zone,
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface totale, après extension, de 250m² de SHON.
- La création de dépôt ou d'entrepôts s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail,

Dans le secteur U2L :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et d'annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Les commerces et les services dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation des activités sportives touristiques et de loisirs de la zone,
- Les activités artisanales traditionnelles, si elles sont directement liées aux activités touristiques et de loisirs et si elles correspondent aux besoins de ces activités.
- Les bureaux utiles aux activités sportives, touristiques et de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont strictement affectées aux équipements et services publics existant dans la zone.

Article U2 - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

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

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée.

Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15,00m de l'axe de la R.D. 612. Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour respecter l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors tout de la construction n'excède pas 5,00 mètres, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de l'axe du ruisseau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article U2 - 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article U2 - 10 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur ci-dessous désigné :

- La hauteur des constructions ne doit dépasser 12,50m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Dans le secteur U2L :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U 2 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

11.3 - Diverss :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.
- Nuancier : Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
* 1 place par logement.

- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 30% des places de stationnement devront être couvertes,
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m².
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au delà des 100 premiers m² de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m² de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 0,5 place par chambre ou logement, au delà des deux premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1er et 2ème degré : 2 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
 - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

ZONE Ua

Caractère de la zone :

La zone recouvre un site dont la vocation principale est affectée aux activités artisanales et industrielles. Le P.L.U. prévoit de conforter la vocation actuelle de ce site, de favoriser son évolution, de permettre son aménagement, afin de répondre dans les meilleures conditions aux exigences du développement économique de la commune et de participer également à l'amélioration globale de l'environnement.

Risque d'inondation :

Cette zone est concernée par le P.P.R.I. du bassin du Thoré, approuvé le 24 décembre 2002.

Article Ua - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes notamment celles destinées à :
 - L'habitation,
 - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représentent les crues.

Article Ua - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Dans ce cas, les logements devront être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usages d'habitation.
- La suppression ou la transformation des garages existants pour des affectations liées à des activités commerciales et tertiaires.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les activités de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone, qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage, et s'ils ne possèdent pas plus de 300 m² de surface affectée à la vente ou aux bureaux.

Article Ua - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article Ua - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

4.3 - Électricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article Ua - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article Ua - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ua - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la construction en bordure de ces unités foncières non affectées à un usage d'activité doit être implantée à une distance de 4,00 mètres minimum des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Article Ua - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article Ua - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ua - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11,00 mètres de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel.

Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

Article Ua - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 - Clôtures :

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,00m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

11.3 - Les installations techniques et locaux annexes :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes, abris de jardin et garage seront composés de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

Article Ua - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels :
* 1 place par 150m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de commerce :
* 1 place par tranche de 50m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics :
* 1 place par tranche de 60m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt :
* 3 places pour 500m² de S.H.O.N.
- Pour les restaurants :
* 1 place pour 6 places de capacité d'accueil

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (Art R111-24)

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Article Ua - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

--- o ---

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU se compose de sites destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle recouvre des secteurs à caractères naturels ou des unités foncières faiblement construites et peu ou même non équipées.

Elle comprend des parcelles situées en prolongement de la zone urbaine de la ville et qui sont considérées comme les extensions naturelles des quartiers existants, et des unités foncières situées en continuité des hameaux.

La zone comprend un secteur : 1AU1

- Un secteur a été retenu, aux lieux-dits Fonclaire et La Mole, afin de permettre l'installation d'activités à vocation touristiques et de loisirs.

La zone 1AU est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Hauterive.

Article 1AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Sont interdits dans le secteur 1AUI :

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.

Article 1AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Seront autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations destinées :
 - A l'habitation,
 - A l'hébergement hôtelier,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - A l'artisanat, d'une surface inférieure à 300m² de SHON.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- La création de dépôts ou d'entrepôts, s'ils sont directement liés à un commerce de vente ou de détail.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

Dans le secteur 1AUI :

- Les logements hôteliers s'ils sont directement liés au développement des activités de tourisme et de loisir du secteur,
- Les logements de fonction nécessaires au personnel travaillant pour les activités de tourisme et de loisir du secteur,

- Les commerces, à usage de restaurant, d'une surface inférieure à 300m² de SHON, s'ils sont directement liés au développement des activités de tourisme et de loisir du secteur,
- Les installations nécessaires aux activités équestres,
- Les commerces et artisanats liés aux activités touristiques et équestres du secteur avec une surface inférieure à 60m² de SHON.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

Article 1AU - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AU - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de

cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article 1AU - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

Article 1AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3,00 mètres.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 5,00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 1AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 1AU - 9 : Emprise au sol

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitations :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article 1AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

Nuancier : Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article 1AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions jusqu'à 2 logements :

- * 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 150m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 150m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 20 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 40% des places de stationnement devront être ouvertes
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m².
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité :
 - * 1 place par tranche de 30m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * 1 place par tranche de 60m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
 - * 0,5 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1er et 2ème degré : 2 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Dispositions particulières aux éléments protégés :

Dans les espaces, sites et secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- La coupe et l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

Les abattages d'arbres régulièrement autorisés doivent être compensés par la plantation de deux arbres par arbre abattu et dans les conditions suivantes :

- Les arbres plantés doivent être de la même essence que ceux abattus ;
- Les plantations doivent être réalisées dans le périmètre des espaces protégés concerné par les abattages ;
- Un suivi annuel des plantations réalisées doit être fait pendant 5 ans suivant la mise en terre pour assurer la prise des arbres.

De plus :

- Les travaux et aménagements réalisés dans les espaces fonctionnels des cours d'eau et fossés doivent se conformer aux prescriptions du PPRI et ne pas entraver la libre circulation de l'eau ;
- Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures

compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Article 1AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU comprend différentes unités foncières situées en continuité des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation. Bien que ne disposant pas de l'infrastructure et des réseaux nécessaires pour les desservir, elles sont toutefois retenues pour l'implantation d'habitations, à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Article 2AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
 - L'habitation,
 - Aux hébergements hôteliers,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - L'artisanat,
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Article 2AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

Article 2AU - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 2AU - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article 2AU - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

Article 2AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 2AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3,00 mètres.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 5,00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 2AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 2AU - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 2AU - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50 m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article 2AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

Article 2AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions, jusqu'à 2 logements :
 - * 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 150m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 150m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 20 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 40% des places de stationnement devront être ouvertes
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m².
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité :
 - * 1 place par tranche de 30m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * 1 place par tranche de 60m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
 - * 0,5 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1er et 2ème degré : 2 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 5 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Article 2AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

ZONE 3AU_{pv}

Caractère de la zone :

La zone 3AU_{pv} concerne le secteur Hauterive, au sud du bourg principal, le long du chemin d'Hauterive. La zone constitue une extension de l'urbanisation dans le prolongement naturel du tissu bâti existant et en cours de développement.

La zone a vocation à accueillir différentes constructions et installations liées à une centrale photovoltaïque au sol.

Elle a vocation à accueillir exclusivement des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de l'irradiation solaire.

La zone 3AU_{pv} est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Hauterive.

Article 3AUpv - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits dans la zone les constructions, installations et occupations nouvelles suivantes :

- Les constructions ou installations nouvelles incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à l'exploitation agricole ou forestières
- Habitation
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerces,
- Artisanat,
- Entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction.

Article 3AUpv - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Non réglementé.

Article 3AUpv - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

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

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 nouveaux accès particuliers sur la RD109 sont interdits.

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

3.2 - Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 3AUpv - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 – Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

4.2.2 – Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols de l'opération (voiries et emprises publiques et constructions surfaces annexes inclus).

4.3 – Électricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 – Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article 3AUpv - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

Article 3AUpv - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et implantation pourront se faire en limite séparative ou respecter un recul compris entre 1 et 5 mètres.

Article 3AUpv - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et implantation pourront se faire en limite séparative ou respecter un recul compris entre 1 et 5 mètres.

Article 3AUpv - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 3AUpv - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 3AUpv - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des installations, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..), ne doit pas dépasser 5,00 mètres.

Article 3AUpv - 11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 3AUpv - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article 3AUpv - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

13.1 – Espaces verts / Espaces libres :

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.

Sur l'ensemble de la zone, le coefficient d'espace libre est fixé à 20% de l'emprise totale du projet.

13.2 – Plantations :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m², toujours arrondi à l'unité supérieure (exemples : 99 m² d'espace libre = 1 arbre ; 102 m² d'espace libre = 2 arbres).

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'ensemble, les plantations exigées ci-dessus pourront être regroupées.

13.3 Espaces protégés :

Dans les espaces, sites et secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- La coupe et l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les abattages d'arbres régulièrement autorisés doivent être compensés par la plantation de deux arbres par arbre abattu et dans les conditions suivantes :

- Les arbres plantés doivent être de la même essence que ceux abattus ;
- Les plantations doivent être réalisées dans le périmètre des espaces protégés concerné par les abattages ;
- Un suivi annuel des plantations réalisées doit être fait pendant 5 ans suivant la mise en terre pour assurer la prise des arbres.

De plus :

- Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :

- les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
- les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Article 3AUpv - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

Titre 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

--- o ---

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A recouvre plusieurs sites de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

C'est une zone qui comprend principalement des fermes traditionnelles et des constructions liées aux activités agricoles. Il convient d'assurer le maintien et les conditions de fonctionnement de ces activités.

Risque d'inondation :

Cette zone est concernée par le P.P.R.I. du bassin du Thoré, approuvé le 24 décembre 2002.

Article A - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination et l'extension des constructions ou installations existantes destinées :
 - A l'habitation,
 - A l'hébergements hôteliers,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - A l'artisanat,
 - A l'industrie,
 - A l'activité forestière.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravane.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représentent les crues.

Article A - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes doivent être nécessaires :

- Soit à l'exploitation agricole : Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. Ce principe ne s'applique pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation.
- Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

Article A - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article A - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme :

- à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4.3 – Electricité, téléphone, réseaux télécom :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain.

Article A - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

Article A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de l'axe du ruisseau.

Article A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article A - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié. Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article A - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels.

11.1 - Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,00m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

En bordure des ruisseaux et fossés-mère, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

11.2 - Divers :

Nuancier :

La couleur des enduits et des huisseries devra respecter le nuancier de la commune.

Article A - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction.

Article A - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---

Titre 5

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

--- o ---

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre plusieurs sites de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison :

- De la richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels (ZNIEFF, berges des cours d'eau, etc.),
- Des entités paysagères qu'ils constituent :
 - Dans les zones boisées de montagne,
 - Au sein des prairies de la vallée.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à maintenir le caractère naturel de ces sites, à en préserver la valeur écologique, tout en permettant l'aménagement et l'implantation des équipements nécessaires à leur gestion et évolution dans le temps.

Dans cette zone trois secteurs ont été retenus :

Secteur N1

Ce secteur a été retenu afin de sauvegarder des constructions dont les caractères patrimoniaux possèdent un intérêt ou sont d'une grande qualité architecturale. A cette fin, le changement de destination des constructions, facilitant le maintien sur place d'une présence humaine ou d'activités, est admis.

Secteur Ng

Ce secteur recouvre le périmètre du golf de La Barouge.

Secteur Nep

Ce secteur est situé sur les rives de l'Arn au sud de la station d'épuration. Il est exclusivement dédié à l'aménagement d'un parcours sportif ou de santé, dans le respect des enjeux écologiques du secteurs et des prescriptions du PPRi.

La zone N est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Hauterive.

Risque d'inondation :

Cette zone est concernée par le P.P.R.I. du bassin du Thoré, approuvé le 24 décembre 2002.

Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles destinées :
 - A l'industrie,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - A l'artisanat
 - Au logement hôtelier
 - A la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravane,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représentent les crues.

Dans le secteur N1 et Ng :

- Les catégories citées précédemment,
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitat.

Dans l'ensemble de la zone, excepté le sous-secteur Nep :

- Les aires de sports

Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs désignés ci-dessous :

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes doivent être nécessaires soit :
 - à l'exploitation agricole et forestière :
 - Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. Ce principe ne s'applique pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation ou pour l'adaptation d'une construction existante isolée.
 - aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15m², et une hauteur hors tout de 3,00 mètres maximum.
- Les annexes des constructions et installations existantes, autres que celles nécessaires soit à l'exploitation agricole, soit aux services publics et d'intérêt collectif, doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ou avec les occupations permises.

Dans le secteur N1 :

Le changement de destination des constructions et installations existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole, que leurs activités soient compatibles avec les infrastructures existantes, qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour l'environnement.

Dans le secteur Ng :

Le changement de destination des constructions et les installations nouvelles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du golf.

Dans le secteur Nep :

Les aires de sports sont autorisées uniquement sous forme de parcours sportif ou de santé dès lors que les aménagements sont conformes aux prescriptions du P.P.R.I. et qu'ils ne portent pas atteinte à la protection des espaces naturels à forts enjeux écologiques.

Article N - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence du réseau d'eau potable de la ville, les constructions pourront être alimentées par captage, puits ou forages, sous réserve de la potabilité de l'eau.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4.3 – Électricité, téléphone, réseaux télécom :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs désigné ci-dessous :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain ou dissimulés en façade.

Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

Article N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15,00 mètres de l'axe des routes départementales,

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- * Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- * Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de l'axe des ruisseaux.

Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,00m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

Nuancier :

Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place couverte par logement aménagé,
- Pour les commerces : une place par 40m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage hôtelier et assimilé : 0,5 place par chambre ou logement,
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. : 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site de la construction.

Dispositions particulières aux éléments protégés :

Dans les espaces, sites et secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- La coupe et l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

Les abattages d'arbres régulièrement autorisés doivent être compensés par la plantation de deux arbres par arbre abattu et dans les conditions suivantes :

- Les arbres plantés doivent être de la même essence que ceux abattus ;
- Les plantations doivent être réalisées dans le périmètre des espaces protégés concerné par les abattages ;
- Un suivi annuel des plantations réalisées doit être fait pendant 5 ans suivant la mise en terre pour assurer la prise des arbres.

De plus :

- Les travaux et aménagements réalisés dans les espaces fonctionnels des cours d'eau et fossés doivent se conformer aux prescriptions du PPRI et ne pas entraver la libre circulation de l'eau ;
- Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents, excepté pour les ouvrages et infrastructures de transport (routes, voies cyclables, ouvrages d'art, ...) dès lors que des mesures compensatoires sont mises en place. Outre les ouvrages et infrastructures de transport, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents :
 - les travaux de conservation, restauration et création des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
 - les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe) ;
 - les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes (travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues, ...) et à la création d'ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales notamment) ;
 - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du

site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---