

INNENHEIM



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Règlement écrit

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 26 septembre 2018

A Obernai,
Le 26 septembre 2018

Le Président,
Bernard FISCHER

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
Secteur Ua	8
Secteur Ub	15
Secteur Ul	22
Secteur Ux	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Secteur IAU	34
Secteur IAUx	40
Secteur IIAU	45
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	48
Secteur Ac	49
Secteur As	54
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	59
Secteur Nn	60
Secteur Nc	64
Secteur Nl	68

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'INNENHEIM (Bas-Rhin).

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

Article R.111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 5 : Dispositions générales

Extrait de l'article R.151-21 du CU :

(...) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Extrait de l'article L.152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dispositions relatives aux zones inondables identifiées en trame graphique sur les plans de zonage :

Remblais et déblais

Sont interdites, les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt à l'exception des remblaiements nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Constructions nouvelles et extensions de l'existant

Sont interdites, les nouvelles constructions. Seules sont autorisées les extensions de l'existant à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).
- Pas de stockage de matière dangereuse.

Reconstructions après sinistre

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

Clôtures

En cas d'implantation de haies ou de clôtures, elles devront être non pleines (limitées à des grillages, fils barbelés ou non, espacés d'au moins 20 cm, ...)

Travaux

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

L'ensemble de ces dispositions sont susceptibles d'évoluer sur la base d'une étude hydraulique permettant de caractériser l'aléa.

Rappels :

Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

- Ua : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.
Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.
- Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme pavillonnaire. Il comprend un sous-secteur Uba situé dans le ZPS hamster, dont les possibilités de développement sont limitées.
Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.
- Ux : la zone Ux est une zone urbaine destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles.
- Ul: la zone Ul correspond au secteur accueillant les activités sportives et de loisirs de la commune.

Secteur Ua

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie, et d'entrepôts.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'artisanat et à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les constructions ou installations à usage d'artisanat, et d'exploitations agricoles et forestières à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès et voirie :

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

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 4 mètres.

L'emprise des nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

La façade avant de la construction doit être située entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 40 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 5 mètres, sont autorisés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau **et 6m de la limite d'emprise des fossés**, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 7 – Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Si le bâtiment jouxte la limite parcellaire, sa hauteur sur limite ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas limitée dans le cas de construction simultanée sur une limite (maisons en bande ou jumelées).

La façade latérale du bâtiment à construire pourra être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives sans être soumis aux règles de prospect conformément à la tradition locale (Schlupf).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- **Aux constructions annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre.**
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 8 – Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est fixée à 14 mètres au faîtage et 8,5 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination de commerce est fixée à 14 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 14 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

En cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

En cas d'extensions d'une construction ou installation à destination d'hébergement hôtelier, dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

En cas de rénovation, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures des constructions, autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, seront à deux pans.

Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées.

La pente **principale** des toitures des constructions d'habitation sera comprise entre 45° et 52°.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et aux extensions n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 à l'acrotère et 5 mètres hors tout,
- aux constructions à destination de commerce et d'exploitation agricole et forestière.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

La reconstruction à l'identique de murs et portails est autorisée.

Article 12 – Ua : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ua : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ua : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d’opérations de construction, doit être réservé.

Secteur Ub

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie, et d'entrepôts.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'artisanat et à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uba :

- Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Uba sont interdites.

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les constructions ou installations à usage d'artisanat, et d'exploitations agricoles et forestières à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uba :

- L'extension des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès et voirie :

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

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 4 mètres.

L'emprise des nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 0 et 10 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative dans le cas de construction simultanée sur une limite (maisons en bande ou jumelées), ceci sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres sur la limite séparative et leur emprise au sol soit inférieure à 40 mètres².

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- **Aux constructions annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre.**
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 8 – Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ub : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 14 mètres au faîtage et 8,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

En cas d'extensions d'une construction ou installation à destination d'hébergement hôtelier, dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

En cas de rénovation, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures des constructions, autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, seront à deux pans.

Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées.

La pente principale des toitures des constructions d'habitation sera comprise entre 45° et 52°.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et aux extensions n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 à l'acrotère et 5 mètres hors tout,
- aux constructions à destination de commerce et d'exploitation agricole et forestière.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre et 2 mètres pour les haies vives. La hauteur des murs pleins ou des murs bahut ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Article 12 – Ub : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations

Au moins 40% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux d'enfants.

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ub : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ub : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur UI

Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiqués en art.2 – UI.

Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

Article 3 – UI : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – UI : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – UI : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé soit sur limite d'emprise publique soit au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé soit sur limite séparative, soit au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 8 – UI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – UI : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – UI : hauteur des constructions

Non règlementé.

Article 11 – UI : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Article 12 – UI : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – UI : espaces libres et plantations

Non règlementé.

Article 14 – UI : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – UI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d’opérations de construction, doit être réservé.

Secteur Ux

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiqués en art.2 – Ux.

Article 2 – Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement par entreprise.

Article 3 – Ux : accès et voiries

Accès et voirie :

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

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 4 mètres.

L'emprise des nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel à écoulement superficiel. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Elles pourront également être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 7 – Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

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

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

Article 8 – Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres hors tout.

En cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

En cas d'extensions d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

En cas de rénovation, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Article 12 – Ux : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations

Au moins 20% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons.

Article 14 – Ux : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ux : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ux : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d’opérations de construction, doit être réservé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

- IAU : Il s'agit d'un secteur dont la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- IAUx : Il s'agit d'un secteur dont la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ce secteur est l'activité économique.
- IIAU : il s'agit d'un secteur naturel non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Secteur IAU

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Accès et voirie :

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

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

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

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 0 et 10 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Article 7 – IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

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

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres sur la limite séparative et leur emprise au sol soit inférieure à 40 mètres².

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative dans le cas de construction simultanée sur une limite (maisons en bande ou jumelées), ceci sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- Aux constructions annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Article 8 – IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 14 mètres au faîtage et 8,5 mètres à l'égoût de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre et 2 mètres pour les haies vives. La hauteur des murs pleins ou des murs bahut ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Article 12 – IAU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 40% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux d'enfants.

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – IAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur IAUX

Article 1 – IAUX : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage de commerce et d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 - IAUX.

Article 2 – IAUX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 150m² de surface de plancher par entreprise, à condition que la surface de plancher du logement n'excède pas celle du bâtiment d'activité, et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activité sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- Les commerces à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle ou artisanale autorisée dans le secteur IAUX.

Article 3 – IAUX : accès et voiries

Accès et voirie :

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 8 mètres.

Article 4 – IAUX : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter, ou être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – IAUX : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAUX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Article 7 – IAUX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Article 8 – IAUX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAUX : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAUX : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

Article 11 – IAUX : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Article 12 – IAUX : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 – IAUX : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 20% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux d'enfants.

Article 14 – IAUX : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – IAUX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAUX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur IIAU

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

Article 2 – IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement.

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour tous points des volumes principaux des constructions.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Article 7 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

Article 8 – IIAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – IIAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IIAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elles sont divisées en 2 secteurs :

- Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles. *Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.*

- As : secteur destiné à des activités de maraîchage sur lequel des serres sont implantées.

Secteur Ac

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions sont autorisées uniquement pour les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Le changement de destination est autorisé uniquement pour les destinations d'exploitation agricole et forestière.

Article 3 – Ac : accès et voiries

La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

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

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation :

- L'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des ouvrages à caractère technique (ex : stations pompage...) dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux autres voies et chemins :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Si le bâtiment jouxte la limite parcellaire, sa hauteur sur limite ne pourra excéder 7 mètres.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Bâtiments d'exploitation agricole :

Hauteur non règlementée.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 14 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – Ac : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les plantations devront plus particulièrement être réalisées pour créer une transition paysagère en direction des axes routiers.

Les abords des bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ac : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ac : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur As

Article 1 – As : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – As : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les constructions à destination de stockage, ainsi que l'installation de serres à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – As : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – As : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

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

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – As : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – As : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – As : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – As : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article 9 – As : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – As : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 – As : aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – As : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – As : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – As : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – As : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – As : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Elle comprend 3 secteurs :

- Nn : zone naturelle correspondant à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale. *Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.*
- Nc : secteur naturel d'un intérêt écologique limité, permettant une occupation du sol mesurée. *Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.*
- NI : zone naturelle correspondant aux secteurs de loisirs et d'équipements où l'entretien de ces équipements est autorisé. Elle constitue un STECAL au titre du R.123-1-5 II 6°.

Secteur Nn

Article 1 – Nn : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – Nn : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- L'extension des constructions à destination d'exploitation agricole existantes.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – Nn : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Nn : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Nn : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Nn : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation :

- L'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des ouvrages à caractère technique (ex : stations pompage...) dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux autres voies et chemins :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – Nn : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – Nn : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Nn : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Nn : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Nn : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – Nn : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nn : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – Nn : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Nn : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nn : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Nc

Article 1 – Nc : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – Nc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- L'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière sans pouvoir dépasser 30 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les constructions annexes à l'activité agricole ayant une emprise au sol maximale de 20 mètres² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – Nc : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – Nc : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 – Nc : caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 6 – Nc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation :

- L'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des ouvrages à caractère technique (ex : stations pompage...) dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux autres voies et chemins :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – Nc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – Nc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Nc : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Nc : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Nc : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – Nc : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – Nc : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Nc : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nc : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur NI

Article 1 – NI : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – NI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des installations à destination de loisirs à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – NI : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – NI : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article 5 – NI : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – NI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – NI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,

- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 8 – NI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – NI : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – NI : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – NI : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – NI : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – NI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – NI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – NI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – NI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.