

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
SAINT-JEAN-ROHRBACH



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit**
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

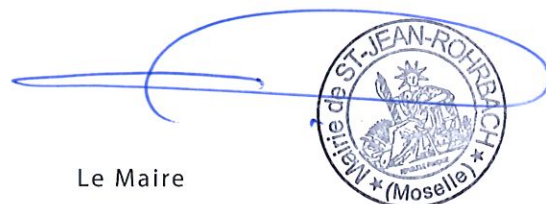
PLU Approuvé

Dossier vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
en date du 25 | 10 | 2019.

Maîtrise d'œuvre :

Atelier **inSitu**  **Oréade-Brèche**
AMÉNAGEMENT • DÉVELOPPEMENT

Le Maire



SOMMAIRE

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	10
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	10
Section II :	Condition de l'occupation du sol	11
CHAPITRE II.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....	19
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Section II :	Condition de l'occupation du sol	20
CHAPITRE III.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	28
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section II :	Condition de l'occupation du sol	29
CHAPITRE IV.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....	34
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Section II :	Condition de l'occupation du sol	36
TITRE III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	41
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Section II :	Condition de l'occupation du sol	42
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	51
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Section II :	Condition de l'occupation du sol	53
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	59
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....	60
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	60
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	62
ANNEXE 1 : DEFINITION		67
ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER.....		68

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de St Jean Rohrbach

Article 2: Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
2. Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.), les schémas de secteur et les Directives Territoriales d'Aménagement (D.T.A.).
3. Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
5. Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

7. Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone **UAi**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;

2. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser 1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;

3. Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Anc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nj, NL** et **Nc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- 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 telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdites toutes installations, construction ou extension ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables: les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de certaines zones.

Zones sismiques: les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Exposition aux rayonnements ionisants: la commune étant soumise au risque d'exposition au radon, elle est soumise aux obligations du code de la santé publique concernant les mesures d'exposition au radon (articles L1333-22 et suivants du code).

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la zone urbanisée de Saint-Jean-Rohrbach regroupant principalement le tissu urbain le plus dense, les constructions les plus anciennes, les fermes-blocs lorraines typiques du village.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics (mairie, parcs et aires de stationnement publics, etc.), des commerces et de l'artisanat.

La zone UA comporte en outre :

- **un secteur UAi** qui correspond à une zone soumise à un risque d'inondation.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au schéma routier départemental.

- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.

De plus, dans le secteur UAi :

Aucun établissement sensible ne peut y être implanté.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage :

- commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

L'extension des constructions à usage agricole existantes à condition :

- de ne pas générer d'augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- qu'elles ne dépassent pas **20%** d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur UAi :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

Les sous-sols sont interdits.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Accès et voirie

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- **4** mètres d'emprise si elles desservent moins de **6** logements
- **6** mètres d'emprise si elles desservent **6** logements ou plus.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Accès

L'emprise minimale des accès est fixée à **4** mètres.

En cas de risques pour la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Electricité et télécommunications

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf disposition graphique contraire, les façades des constructions principales situées en première ligne doivent être implantées entre **5** et **10** mètres de l'alignement des voies et places publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

Aucune construction ne pourra s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques de faible emprise, tels les coffrets d'électricité.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à **10** mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à **3** mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

en bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de **4** mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de nettoyage.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Précision: l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à **80 %** de la surface du terrain considéré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **300 m²**.

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

Article 10 UA : Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains ayant plus de **15%** pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées, etc.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à **15 %**) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas **30** mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dispositions générales

Dans le secteur où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur de la construction d'habitation projetée ne peut être supérieure de plus de **1** mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la plus élevée et inférieure de plus de **4** mètres à la hauteur de cette même construction

Dans les autres cas, la hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder :

- Pour les toitures à pans :
 - **9,5** mètres à l'égout du toit,
 - **12** mètres au faitage.
- Pour les toitures terrasses :
 - **9,5** mètres au sommet de l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Rappel: 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.

Forme et volume

Toitures

- les toits à deux et quatre pans et à pentes symétriques, sont autorisés,
- les toits à une pente sont autorisés pour les constructions à usage d'annexes,
- les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés,
- les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits,
- l'aménagement des combles avec mansardes, avec chien assis ou ouvertures intégrées dans la pente des toitures, est autorisé.

Murs et façades

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale,
- l'installation de système de réception des ondes (ex : antenne parabolique...) est interdite en façade sur rue.

Matériaux

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les revêtements de céramique.

Couleur

Toitures

- les couleurs des matériaux de couvertures des constructions principales sont celles des matériaux ardoise et tuile, la couleur de celle-ci pourra être rouge, flammée, brune ou noire. Les bardeaux bitumés pourront être de couleur terre cuite, rouge, brune ou noire.
- Les toitures vitrées, de type véranda, sont autorisées.

Murs et façades

- les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat.

Murs et clôtures

Sont interdites, les clôtures en aggloméré sans crépis.

Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser **1,50** mètre. Elles seront constituées :

- par des grilles ou grillages ou des haies vives,
- soit par des murs pleins, à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect),
- soit des murs bahuts de **0,80** mètres maximum surmontés ou non d'un dispositif à clair voie.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser **2** mètres. Elles seront constituées :

- par des grilles ou grillages ou des haies vives,
- soit par des murs pleins, à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect) et de ne pas dépasser **1,80 mètre**.

Les compteurs d'électricité pourront se trouver sur la limite séparative et intégrés dans le mur bahut s'il existe.

Aux embranchements des voies communales entres elles ou avec d'autres voies publiques, la hauteur des haies et des murs pleins, ne pourra excéder **0,80** mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de **50** mètres comptés de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut être exigé une hauteur inférieure pour des raisons de sécurité.

Article 12 UA: Stationnement

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UA: Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par **50m²** de terrain en espace vert.

20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement non imperméabilisé.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 UA: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non Réglementé.

Article 15 UA: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non Réglementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au schéma routier départemental.

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les bâtiments agricoles

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage :

- commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Accès et voirie

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- **4** mètres d'emprise si elles desservent moins de **6** logements
- **6** mètres d'emprise si elles desservent **6** logements ou plus.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Accès

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de **4** mètres.

La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

La création de tout nouvel accès sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Electricité et télécommunications

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de **5** mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques de faible emprise, tels les coffrets d'électricité.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

en bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de **4** mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de nettoyage.

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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à **60** % de la surface du terrain considéré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m².

aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

Article 10 UB : Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains ayant plus de **15%** pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées, etc.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à **15 %**) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas **30** mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dispositions générales

La hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder :

- **7,5** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- **9,5** mètres au faitage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

Article 11 UB : Aspect extérieur

***Rappel:** 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.*

Forme et volume

Toitures

- les toits à deux et quatre pans et à pentes symétriques, sont autorisés,
- les toits à une pente sont autorisés pour les constructions à usage d'annexes,
- les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisées,
- les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits,
- l'aménagement des combles avec mansardes, avec chien assis ou ouvertures intégrées dans la pente des toitures, est autorisé.

Murs et façades

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale,
- l'installation de système de réception des ondes (ex : antenne parabolique...) est interdite en façade.

Matériaux

Murs et façades

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les revêtements de céramique.

Couleur

Toitures

- les couleurs des matériaux de couvertures des constructions principales sont celles des matériaux ardoise et tuile, la couleur de celle-ci pourra être rouge, flammée, brune ou noire. Les bardeaux bitumés pourront être de couleur terre cuite, rouge, brune ou noire,
- Les toitures vitrées, de type véranda, sont autorisées.

Murs et façades

- les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat.

Murs et clôtures

Sont interdites, les clôtures en aggloméré sans crépis.

Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser **1,50** mètre. Elles seront constituées :

- par des grilles ou grillages ou des haies vives,
- soit par des murs pleins, à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect),
- soit des murs bahuts de **0,80** mètres maximum surmontés ou non d'un dispositif à clair voie.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser **2** mètres. Elles seront constituées :

- par des grilles ou grillages ou des haies vives,
- soit par des murs pleins, à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect) et de ne pas dépasser **1,80** mètre.

Les compteurs d'électricité pourront se trouver sur la limite séparative et intégrés dans le mur bahut s'il existe.

Aux embranchements des voies communales entres elles ou avec d'autres voies publiques, la hauteur des haies et des murs pleins, ne pourra excéder **0,80** mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de **50** mètres comptés de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut être exigé une hauteur inférieure pour des raisons de sécurité.

Article 12 UB : Stationnement

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par **50m²** de terrain en espace vert.

30 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement non imperméabilisé.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 UB: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non Réglementé.

Article 15 UB: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non Réglementé

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, et de santé.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UE.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements culturelles, scolaire, de sports et loisirs.

Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les aires de stationnement ;
- les aires de jeux et de sport.

Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques.

Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement des équipements culturelles et scolaires ou liées à ceux-ci.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie publique ou privée

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

Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **5 mètres**.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Electricité et télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif tels que postes de transformation électrique qui peuvent

s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :

- les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
- les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;

Les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dispositions générales

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **10** mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

Les parties laissées libres de toute construction devront être aménagées en privilégiant les espaces verts paysagers.

40 % au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré à des plantations.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 UE : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non Réglementé

Article 15 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non Réglementé

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone UX comporte :

- **un secteur UXs** qui correspond à une zone de stockage de matériel.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

La création d'exploitation agricole.

Les remises et abris de jardin.

Les terrains de camping et de caravanage.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Les piscines non couvertes.

Les établissements hôteliers.

Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités.
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Les logements de fonction ou de gardiennage à conditions :

- qu'ils correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- que leurs nombres soient limités à **1** par unité foncière ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des raisons de sécurité contrairement justifiées s'y opposent ;
- que leur superficie ne dépasse pas **50%** de celle consacrée à l'activité et dans la limite de **80 m²** de surface de plancher.

Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admise dans la zone avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes, ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.

Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admises dans le secteur de zone UXs :

Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.

Les dépôts et le stockage à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **8** mètres d'emprise.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à **4** mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Electricité et télécommunications

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être mis en sous terrain.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de **5** mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **5** mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UX : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **80%** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone UXs :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **500m²** dans le secteur de zone.

Article 10 UX : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **10** mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur de zone UXs :

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à **6** mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Article 12 UX : Stationnement

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation de bureaux et **1,50 m²** par logement de fonction.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

15 % au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré à des aménagements paysagers non imperméabilisé.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 UX: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non Réglementé.

Article 15 UX: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non Réglementé

**TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone 1AU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

La création d'exploitation agricole nouvelle.

L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles compatibles avec la proximité des habitations et utiles aux besoins quotidiens des habitants.

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures

Les occupations et utilisations du sol suivantes, quelles que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins **4** mètres de largeur.

Le nombre d'accès est limité à **2** par unité foncière.

Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie publique ou privée

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

Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **4** mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder **100** mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Toutefois ce chiffre peut être dépassé si la collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Article 4 1AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

L'infiltration des eaux sur la parcelle ainsi que le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Electricité et télécommunications

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 1AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées entre **3** et **10** mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

aux constructions de faible emprise, annexes du bâtiment principal, à condition que :

- leur hauteur maximale hors tout n'excède pas **3** mètres ;
- leur largeur de façade maximale n'excède pas **7** mètres ;
- leur emprise au sol n'excède pas **40** m².

aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques, etc.

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

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Dispositions particulières

Les implantations sur limites séparatives sont autorisées à condition que :

- la longueur des bâtiments implantés sur limite n'excède pas **15** mètres sur une limite,
- la hauteur maximale hors tout n'excède pas **3,50** mètres.

Les implantations sur limites séparatives sont également autorisées dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de constructions réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Les bassins des piscines non couvertes, enterrées ou non, doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de **0,80** mètre de la limite séparative ;

aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Précision: l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **80%** de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 1AU : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur maximale de la construction projetée ne peut excéder :

- Pour les toitures à pans :
 - **9,5** mètres à l'égout du toit,
 - **12** mètres au faitage.
- Pour les toitures terrasses :
 - **9,5** mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

Pour les constructions de seconde ligne uniquement: au-dessus de **9,5** mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à **45°**.

La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 1AU : Aspect extérieur et aménagement des abords

***Rappel :** 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.*

Aspect extérieur

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Toitures

Les toitures devront avoir des volumes simples au traitement homogène.

Les toits terrasse sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

***Rappel :** l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.*

Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale);
- et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut ;
- et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :

- **1,50** mètre, qu'elles soient constituées de murs maçonnés ou de haies végétales.

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :

- **1,80** mètre, quand elles seront constituées de murs maçonnés ;
- **2** mètres, quand elles seront constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes du tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher - Collective : - par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher	 2 1 1
Bureaux et services - par tranche entamée de 2 m² de surface de plancher	1
Commerces - par tranche entamée de 20 m² de surface de vente	1
Artisanat - par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

35 % au moins de la superficie de chaque terrain de plus de **300** m² doit être consacré aux espaces verts de pleine terre non imperméabilisés.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 1AU: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non Réglementé

Article 15 1AU: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non Réglementé

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- **un secteur Anc** qui correspond à une zone agricole où la construction est très limitée où l'exploitation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles doit prédominer.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A.

De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, quelles que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures, autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol autorisée à l'article 2A,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et notamment au réseau public d'assainissement (station d'épuration).

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
- qu'elles soient situées à moins de **70** mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante, sauf dans le cas de contraintes dûment justifiées ;
- que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas **200** m².

Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions :

- qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol autorisé dans la zone,
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures de transport terrestres,
- qu'ils soient liés à des fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone Anc :

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **10%** plafonné à **20** m² et sans changement d'affectation.

Article 3 A : Accès et voirie

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **6** mètres d'emprise.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à **4** mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

La création de tout nouvel accès sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Electricité et télécommunications

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être mis en sous terrain.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà d'une marge de reculement de **100** mètres comptés depuis l'axe de la RD 674.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Pour tout projet éolien, le recul des éoliennes par rapport au bord chaussée des RD devra correspondre à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pales).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

En bordure des ruisseaux, des cours d'eau, ou fossés, aucune utilisation ou occupation du sol ne peut être autorisée à moins de **15** mètres des berges afin de permettre le passage d'engins d'entretiens.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

Dans le secteur de zone Anc :

L'emprise totale des constructions sur une même unité foncière ne pourra être supérieure à **30 m²**.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :

- les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
- les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie ou les silos ;
- les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dispositions générales :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les toitures à pans :
 - **7** mètres à l'égout du toit,
 - **9** mètres au faitage.
- Pour les toitures terrasses :
 - **7** mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **12** mètres hors tout.

Dans le secteur de zone Anc :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3** mètres pour les abris de pâture.

Article 11 A : Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Article 12 A : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Article 13 A à 15 A :

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : terres agricoles, abords des cours d'eaux, forêts, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comporte :

- **un secteur Nj** qui correspond à des zones naturelles de vergers/jardins à préserver et entretenir ;
- **un secteur NL** qui correspond à une zone naturelle qui accueille un terrain d'aviation pour les ULM ;

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.

De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, quelles que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).

Les constructions et installations sont autorisées à conditions d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés :

- à la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
- à des fouilles archéologiques.

Les remblais, de quelque nature que ce soit, même inférieurs aux seuils de déclaration/autorisation, sont interdit à condition d'être liés à projets d'intérêt général ou collectifs.

La création ou la modification de pistes pour l'exploitation de la forêt.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nj :

Les abris de verger ou de jardin, à conditions :

- que leur nombre soit limité à **1** par unité foncière ;
- qu'ils soient dépourvus de fondation,
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à **20 m²**,
- que leur hauteur ne dépasser **3,5** mètres.

De plus, sont admis dans le secteur de zone NL :

Les extensions des constructions existantes, à l'exclusion de l'habitat, et à conditions :

- qu'ils n'excèdent pas **150 m²** d'emprise au sol,
- qu'ils soient d'un seul niveau et inférieures à **3,5** mètres de hauteur.

Section II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils devront être soumis à l'accord préalable du gestionnaire de la voie et pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public routier. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :

- routes départementales : **100** mètres le long de la RD 674 et **25** mètres le long de la RD 156D ;
- autres voies et chemins y compris du domaine privé : **3** mètres de la limite d'emprise.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Pour tout projet éolien, le recul des éoliennes par rapport au bord chaussée des RD devra correspondre à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pales).

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **30** mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Cas des canalisations de gaz

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **30** mètres comptés depuis l'axe de la canalisation.

Cas des oléoducs

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **30** mètres comptés depuis l'axe de la canalisation.

Dispositions particulières

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 N : Emprise au sol

Précision: l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

Dans le secteur de zone Nj :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **20m²** par unité foncière.

Dans le secteur de zone NL :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **150m²** pour l'ensemble de la zone.

Article 10 N : Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs de zone Nj et NL :

La hauteur hors tout de la construction ne doit pas excéder **3,5** mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Rappel: 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.

Aspect extérieur

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.

Article 12 N : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 N : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Espaces boisés classés

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les coupes et abattage d'arbres liés à l'entretien des boisements, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 et L113-2 de code de l'urbanisme, sont autorisés.

Article 14 N et 15 N :

Non réglementé.

ANNEXE 1 : DEFINITION

ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places *
- habitat	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² - constructions dont la surface de plancher est comprise entre 150 et 250 m² - constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 et inférieure à 350 m² - construction de plus de 350 m² de surface de plancher : par tranche entamée de 50 m² <i>Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 4, la moitié des places devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessibles.</i>	2 4 6 6 + 1

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

ACTIVITÉS commerciales et de services :

- bureaux et services publics ouverts au public	- pour chaque tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1
- restauration, cafés	- établissement avec salle de consommation < à 60 m² de surface utile (SU) : - établissement avec salle de consommation > à 60 m² SU : nombre de places par tranche entamée de 30 m² de salle (1^{re} tranche non comprise)	- 2
- hôtellerie - gîtes	- par chambres	1
- commerce	- Nombre de places par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	1

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m² - au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m²	1 0,5
- locaux de stockage	- jusque 1000 m ² de surface de plancher au-delà de 1000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m ²	0,5