

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

COLROY-LA-ROCHE

REGLEMENT

Elaboration le 20/12/1983
Modification n°1 le 26/06/1986
Modification n°2 le 19/05/1995

REVISION N°1 DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 21 septembre 2017,

A Colroy-la-Roche,
le 21 septembre 2017



Le Maire,
Emile FLUCK

Topos



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

COLROY-LA-ROCHE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

DOSSIER APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Le Maire,
M. Emile FLUCK :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
LES ZONES URBAINES	9
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	10
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub	18
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux	26
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue	33
LES ZONES A URBANISER	38
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU	39
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU	46
LES ZONES AGRICOLES	49
Chapitre I - Règlement applicable au secteur A.....	50
LES ZONES NATURELLES.....	54
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N.....	55

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de COLROY-LA-ROCHE (Bas-Rhin).

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 commençant par la lettre 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 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur les plans de règlement.

Les éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques.

Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone :

Les articles 1 à 16 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.

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Extrait de l'article R*123-10-1 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...

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.

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

Définitions :

Les annexes :

Sont considérées comme annexes: les abris de jardins, les abris à bois, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage, car-port...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier lié à une habitation (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.

Les constructions existantes :

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les extensions limitées des constructions existantes :

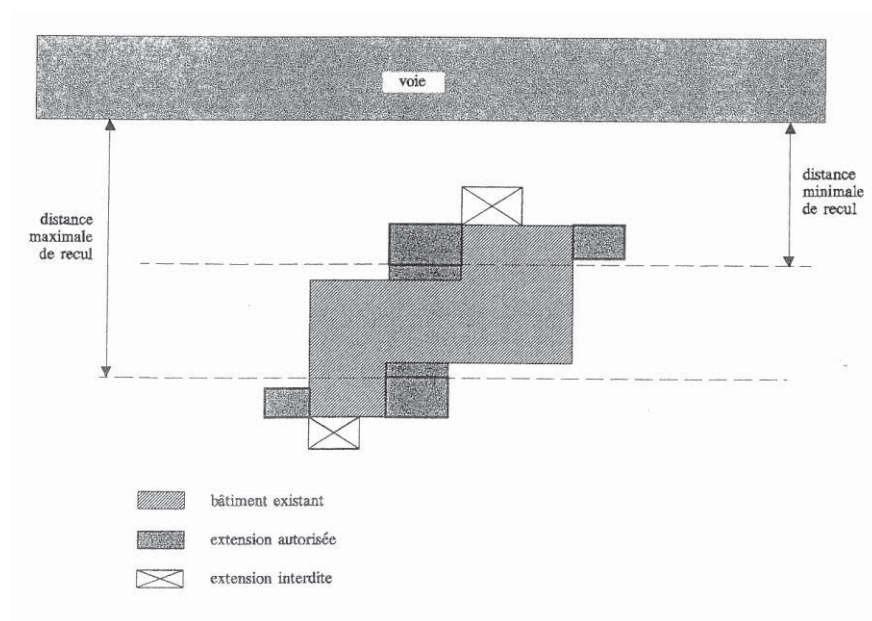
Sont considérées comme extensions limitées des constructions existantes, les extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

L'aggravation de la non-conformité :

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

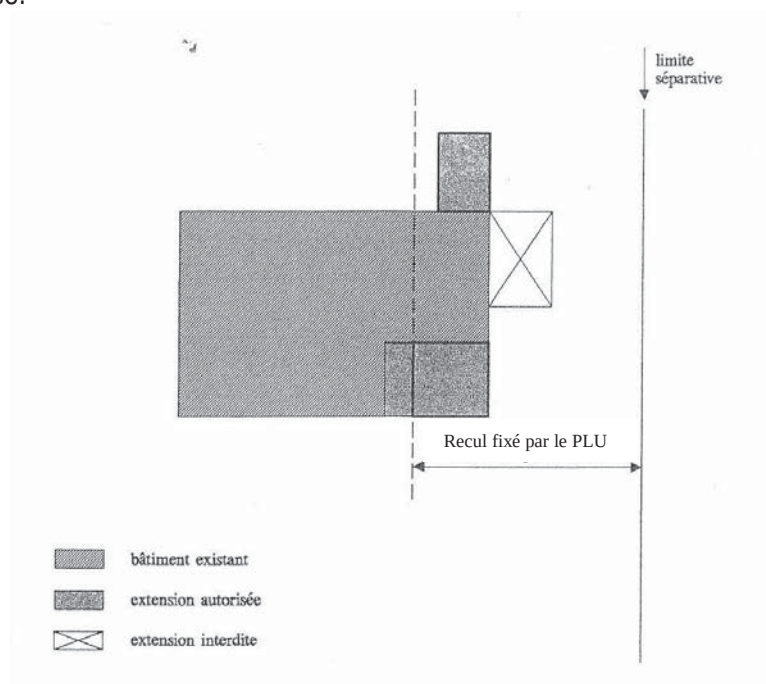
-par rapport à la voie :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



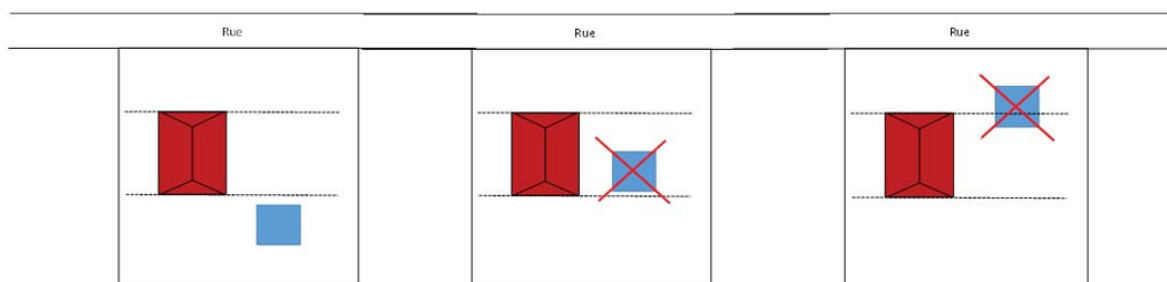
-par rapport à la limite séparative :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Le bâtiment en deuxième ligne :

Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.



Les destinations de construction :

Les neuf destinations de construction admises par le code de l'urbanisme sont les suivantes :

- habitation
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôt
- bureau
- exploitation agricole et forestière
- hébergement hôtelier
- service public ou d'intérêt collectif

LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123.5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Les descriptions de zone ci-dessous sont données à titre indicatif

- **Ua** : espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.
- **Ub** : espaces bâtis plus récents et à densité moyenne à vocation principale d'habitat.
- **Ux** : espaces dédiés aux activités économiques. Le secteur Uxa correspond à une zone d'activités artisanale et le secteur Uxb à une activité d'hôtellerie-restauration.
- **Ue** : secteurs d'équipements publics.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ua.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Toute construction ou installation sur le secteur identifié en trame graphique sur le plan de zonage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- L'extension des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, uniquement dans le cadre de la mise aux normes et à condition qu'elle n'engendre pas des nuisances incompatibles avec les habitations avoisinantes.

- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 mètres² par unité commerciale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à condition d'être nécessaires à une activité autorisée et d'être situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux berges de la Climontaine.

Article 3 - Ua : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la RD.424 sont limités à un par propriété. Cet accès devra être réalisé afin de présenter le moins de gêne pour la circulation automobile.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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 devront faire l'objet d'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), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation 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 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent être édifiées suivant l'alignement des façades des constructions existantes situées sur les propriétés directement contigües, avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

En cas d'absence de constructions sur l'une des parcelles voisines, les constructions ou installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, toute construction doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.
- aux parcelles situées en bordures de plusieurs voies et emprises publiques. Dans ce cas, les dispositions générales devront être appliquées au minimum par rapport à une des deux voies.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,80 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure ou égale à 5,50 mètres.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres du sol

sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit.
- à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Les toitures :

Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 30° et 52°. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur hors tout inférieure à 4 mètres.
- aux vérandas.
- aux extensions des constructions existantes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette disposition.

Les clôtures :

Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur n'excède pas 0,80 mètre et pouvant être surmonté d'un grillage à large maille ou d'un dispositif à claire-voie;
- soit d'un grillage à large maille ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie végétale, hors haie monospécifique de résineux.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Pour les dispositifs à claire-voie et les haies végétales, la hauteur totale est limitée à 1,50 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être imposées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 mètre.

- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, les changements de destination, 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 :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 mètres² : 2 places
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

Les constructions autres que celles destinées à l'habitat devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination d'habitation et de bureaux 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, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 30% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

La plantation de résineux est interdite.

Les éléments de ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Seuls sont autorisés les coupes et arrachages nécessaires :
 - à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération,
 - pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges
 - aux aménagements ou travaux d'intérêt public ou collectif

- En cas de suppression d'éléments appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ua : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ub.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

La création de sous-sol sur le secteur identifié en trame graphique sur le plan de zonage.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 mètres² par unité commerciale.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à condition d'être nécessaires à une activité autorisée et d'être situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux berges de la Climentaine.

Article 3 - Ub : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la RD.424 et la RD.1420 sont limités à un par propriété. Cet accès devra être réalisé afin de présenter le moins de gêne pour la circulation automobile.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation 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 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD.1420.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions principales incluses dans le secteur identifié en trame graphique sur le plan zonage, qui devront être implantées en tout point dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 7 - Ub : 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 cette 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 sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Non règlementé.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère et 11 mètres en cas d'attiques,
- à 12 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Les toitures :

Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 30° et 52°. Les croupes et demi-croupes sont autorisées. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur hors tout inférieure à 4 mètres.
- aux vérandas.
- aux extensions des constructions existantes
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas cette disposition.

Les clôtures :

Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur n'excède pas 0,80 mètre et pouvant être surmonté d'un grillage à large maille ou d'un dispositif à claire-voie;
- soit d'un grillage à large maille ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie végétale, hors haie monospécifique de résineux.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Pour les dispositifs à claire-voie et les haies végétales, la hauteur totale est limitée à 1,50 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être imposées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 mètre.
- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, les changements de destination, 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 :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 mètres² : 2 places
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs

Les constructions autres que celles destinées à l'habitat devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination d'habitation et de bureaux 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, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

La plantation de résineux est interdite.

Les éléments de ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Seuls sont autorisés les coupes et arrachages nécessaires :
 - à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération,
 - pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges
 - aux aménagements ou travaux d'intérêt public ou collectif
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ub : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux

Le secteur Ux est composé de deux sous-secteurs distincts :

- **Uxa** : zone d'activités artisanales
- **Uxb** : activité d'hôtellerie et de restauration

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ux.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

Dispositions spécifiques au secteur Uxa

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions à usage d'habitation et de commerce, à l'exception de celles visées à l'article 2 - Ux.

Dispositions spécifiques au secteur Uxb

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 - Ux.

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

Sont admis sous condition :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'il n'en résulte pas des nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.

Les dépôts de véhicules hors d'usage à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone et d'être situés à une distance minimale de 50 mètres par rapport aux berges de la Climontaine.

Dispositions spécifiques au secteur Uxa

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité, à condition :
 - qu'il n'excède pas 150 mètres² de surface de plancher,
 - et que sa surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié.Ces logements devront être intégrés ou attenants à une construction à usage d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 mètres² par unité commerciale.

Dispositions spécifiques au secteur Uxb

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Article 3 - Ux : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la RD.424 sont limités à un par propriété. Cet accès devra être réalisé afin de présenter le moins de gêne pour la circulation automobile.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation 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 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définitions :

- Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.
- L’implantation est mesurée par rapport au point de la construction le plus proche de l’alignement.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée en recul d’au moins 4 mètres par rapport à l’alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s’appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui devront s’implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d’intérêt collectif, qui devront s’implanter à l’alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l’alignement.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d’eau. Cette disposition ne s’applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 7 - Ux : 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 cette 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 sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. Cette distance minimale est portée à 4 mètres par rapport aux limites du secteur Ua.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s’appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions spécifiques au secteur Uxa :

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

Dispositions spécifiques au secteur Uxb :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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, 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.

Les dépôts et stockages :

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, les changements de destination, 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 :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 mètres² : 2 places
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

Les constructions autres que celles destinées à l'habitat devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination d'habitation et de bureaux 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, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les éléments de ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Seuls sont autorisés les coupes et arrachages nécessaires :
 - à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération,
 - pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges
 - aux aménagements ou travaux d'intérêt public ou collectif
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ux : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ux : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, de bureau et d'habitation.

Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 3 - Ue : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - Ue : 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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation 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 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au point de la construction le plus proche de l'alignement.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Non réglementé.

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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, 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 : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Article 13 - Ue : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les éléments de ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Seuls sont autorisés les coupes et arrachages nécessaires :
 - à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération,
 - pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges
 - aux aménagements ou travaux d'intérêt public ou collectif
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - Ue : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ue : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123.6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Les descriptions de zone ci-dessous sont données à titre indicatif

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts 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 ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 mètres² par unité commerciale.

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- soit de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 3 - IAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation 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 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Article 7 - IAU : 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 cette 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 sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique, qui doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

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

Non réglementé.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère et 11 mètres en cas d'attiques,
- à 12 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Les toitures :

Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 30° et 52°. Les croupes et demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur hors tout inférieure à 4 mètres.
- **aux vérandas.**
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

Les clôtures :

Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur n'excède pas 0,80 mètre et pouvant être surmonté d'un grillage à large maille ou d'un dispositif à claire-voie;
- soit d'un grillage à large maille ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie végétale, hors haie monospécifique de résineux.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Pour les dispositifs à claire-voie et les haies végétales, la hauteur totale est limitée à 1,50 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être imposées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80 mètre.
- Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, les changements de destination, 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 :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 mètres² : 2 places
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

Les constructions autres que celles destinées à l'habitat devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination d'habitation et de bureaux 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, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - IAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - IIAU du présent règlement.

Article 2 - IIAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Article 3 - IIAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 6 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Article 7 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non règlementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non règlementé.

Article 12 - IIAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - IIAU : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - IIAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - IIAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LES ZONES AGRICOLES

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* ».

Les descriptions de zone ci-dessous sont données à titre indicatif

- **A** : secteur destiné à la préservation des espaces de prairies.

Une partie de cette zone est située dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique par arrêtés préfectoraux dont les prescriptions devront être strictement respectées.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur A

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement.

Article 2 - A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

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 :

- 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les abris de pâture pour animaux sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
 - être entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations
 - respecter les dispositions des articles 9 - A et 10 - A du présent règlement,
 - être situés en dehors des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.

Article 3 - A : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - A : desserte par les réseaux

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 - A : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définitions :

- Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières des forêts.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

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

Dispositions générales

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 3 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières des forêts.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 - A : emprise au sol des constructions

Les abris de pâture pour animaux ne pourront excéder 20 mètres² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 10 - A : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux 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.

Article 11 - A : aspect extérieur des constructions

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, 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 - A : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - A : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les éléments de ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Seuls sont autorisés les coupes et arrachages nécessaires :
 - à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération,

- pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges
- aux aménagements ou travaux d'intérêt public ou collectif
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - A : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - A : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - A : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

LES ZONES NATURELLES

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 :*

1° 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.

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° soit de leur caractère d'espaces naturels

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.»

Les descriptions de zone ci-dessous sont données à titre indicatif

- **N** : secteur destiné à la préservation des espaces forestiers.

Une partie de cette zone est située dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique par arrêtés préfectoraux dont les prescriptions devront être strictement respectées.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement.

Article 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

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 :

- 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 et notamment les équipements liés à la gestion des eaux pluviales.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les extensions des ruchers existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière d'une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.
- Les annexes liées aux habitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière et de 3,5 mètres de hauteur.
- Les constructions et aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

Article 3 - N : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

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 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières des forêts.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales

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 3 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières des forêts.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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

Les annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ainsi que les annexes liées aux habitations existantes ne pourront excéder 20 mètres² d'emprise au sol par unité foncière.

Les extensions des ruchers existants à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 20 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Les annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.
Celle des annexes liées aux habitations existantes est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux 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.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

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, 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 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - N : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les éléments de ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme devront être maintenus. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Seuls sont autorisés les coupes et arrachages nécessaires :
 - à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération,
 - pour des raisons de sécurité ou d'entretien du cours d'eau et des berges
 - aux aménagements ou travaux d'intérêt public ou collectif
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 - N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPOS INGEGNERIA

