

BALDENHEIM

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du

Le maire

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
LES ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	8
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub	16
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux.....	23
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue.....	30
LES ZONES A URBANISER	35
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU	35
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IAUx.....	42
Chapitre III - Règlement applicable au secteur IIAU	49
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur IIAUx	52
LES ZONES AGRICOLES	55
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac.....	55
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab	61
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa	67
LES ZONES NATURELLES	72
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	72

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BALDENHEIM (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 espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Les éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° 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 Titre II du présent règlement s'appliquent,

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

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 L152-3 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...

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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolî, 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 ».

Les annexes :

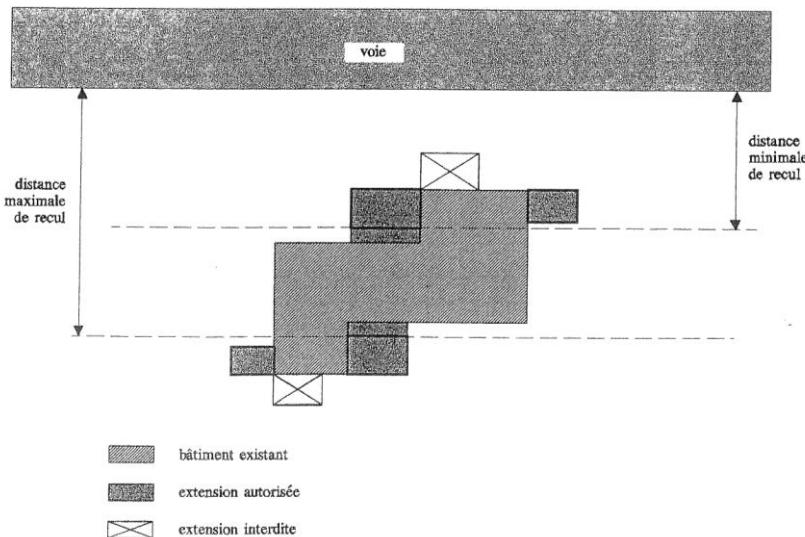
Sont considérées comme annexes: les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions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

L'aggravation de la non-conformité :

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

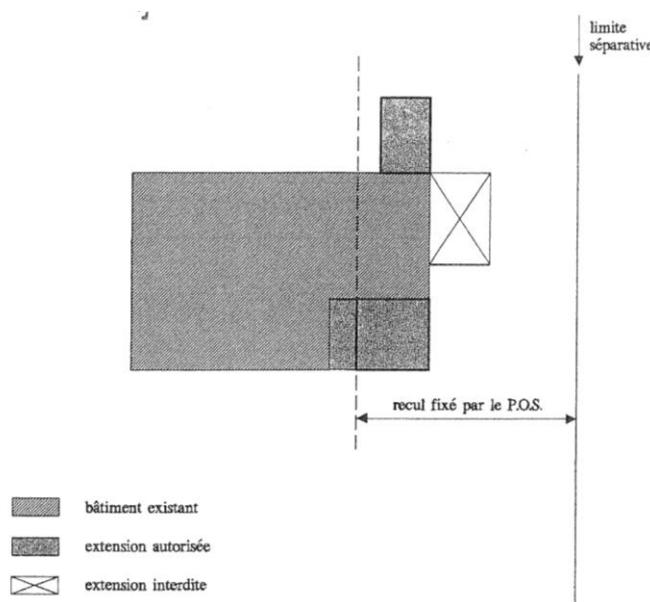
-par rapport à la voie :

- 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 :

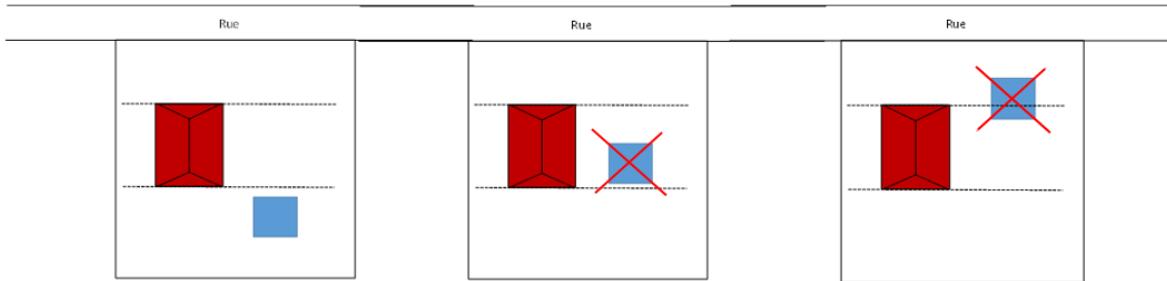
- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



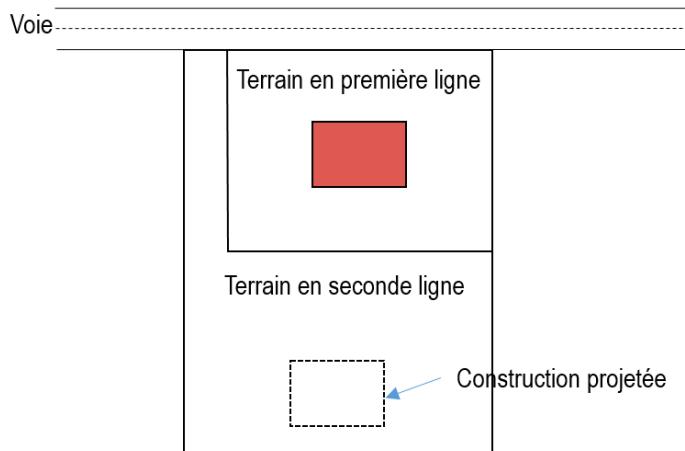
Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant :

Un bâtiment peut être considéré comme situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière (1), soit lorsque le terrain est situé en seconde ligne et ne dispose que d'un accès sur la voie principale (2).

Cas 1 :



Cas 2 :



Logement de fonction:

Est dénommé logement de fonction ou de gardiennage tout bâtiment situé sur le terrain d'implantation de l'entreprise ou de l'exploitation agricole et destiné à accueillir les personnes dont la présence sur le site est nécessaire

Risque d'inondation:

En l'application des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie les secteurs potentiellement concernés par un risque d'inondation lié à l'III. En annexe du présent PLU, figure la cartographie détaillée des risques issue du portefeuille à connaissance de l'Etat concernant le PPRI de l'III.

Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, les règles ci-après s'appliquent en sus du règlement lié à chaque zone et secteur de zone. En cas de règles contradictoires, la plus contraignante d'applique.

Aléa faible et moyen :

En secteur urbanisé au sens du PAC du PPRI de l'III

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter la cote des plus hautes eaux majorée de 0,3 mètre.

Seuls les établissements sensibles au sens du PAC du PPRI de l'III sont interdits.

En secteur non urbanisé au sens du PAC du PPRI de l'III

Les constructions et installations sont interdites à l'exception :

- des constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de respecter la cote des plus hautes eaux majorée de 0,3 mètre.
- des extensions limitées à 20 mètres² ou à 20% de l'emprise existante, des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de respecter la cote des plus hautes eaux majorée de 0,3 mètre.

Dans le lit mineur du cours d'eau et dans la bande d'arrière digue

Toutes les constructions et installations sont interdites.

Aléa fort et très fort :

Les constructions et installations sont interdites à l'exception :

- des extensions limitées à 20 mètres² ou à 20% de l'emprise existante, des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de respecter la cote des plus hautes eaux majorée de 0,3 mètre.

Dans le lit mineur du cours d'eau et dans la bande d'arrière digue

Toutes les constructions et installations sont interdites.

LES ZONES URBAINES

Extrait du rapport de présentation :

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Le secteur Ua est en partie concerné par un risque d'inondation. Les espaces susceptibles d'être inondées sont matérialisés par une trame sur le règlement graphique et l'aléa est détaillé dans le plan du porteur à connaissance de l'Etat du plan de prévention des risques d'inondation de l'III, annexé au présent PLU. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles relatives au risque d'inondation, figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
- **Ub** : correspond aux espaces bâtis plus récents et à densité moyenne à vocation principale d'habitat. Le secteur Ub est en partie concerné par un risque d'inondation. Les espaces susceptibles d'être inondées sont matérialisés par une trame sur le règlement graphique et l'aléa est détaillé dans le plan du porteur à connaissance de l'Etat du plan de prévention des risques d'inondation de l'III, annexé au présent PLU. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles relatives au risque d'inondation, figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés aux activités économiques.
- **Ue** : correspond aux 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 le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 le voisinage des habitations, 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 – 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'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 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 le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation, les constructions et installations sous réserve de respecter les dispositions relatives au risque d'inondation figurant en disposition générale du présent règlement.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 6,5 mètres. Cette emprise minimale est réduite à 4 mètres en cas de voie à sens unique.

La longueur des nouvelles voies en impasse ne peut excéder 150 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - 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 doivent être édifiées, suivant l'alignement des façades des constructions existantes situées sur les propriétés directement contigües.

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

Dans le cas où les constructions existantes situées sur les propriétés directement contigües sont implantées à l'alignement, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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 l'alignement.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,6 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.

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

Dispositions générales :

Tout point d'une construction doit être compris à l'intérieur d'un gabarit dont la partie supérieure est située à 6,5 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 50°.

Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'une construction (environ 0,4 mètre), en vue du maintien d'un schlupf, uniquement si un schlupf préexiste.

Lorsque les limites des parcelles sont confondues avec les limites des zones Ub et AU, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, lorsqu'une construction s'appuie sur toute sa longueur sur une construction de hauteur semblable située de l'autre côté de la limite, son implantation peut se faire sur la limite séparative.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non règlementé.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à 12,5 mètres au faîte.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions 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 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 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 toitures :

Les toitures des constructions auront une couleur rappelant celle de la terre cuite (rouge-brun).

Les toitures terrasses sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires, photovoltaïques...),
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au niveau de l'acrotère et/ou à 6 mètres au faîte,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne donnent pas sur la rue,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

-1,5 mètre en limite d'emprise publique,

-2 mètres en limite séparative.

La partie en mur plein des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre.

Toutefois, un mur existant à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur peut être reconstruit en conservant sa hauteur initiale.

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...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

Logement (résidents et visiteurs) :

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

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par chambre créée.

Les constructions autres qu'à destination d'hébergement hôtelier devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination 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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

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 règlementé.

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.

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 le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 le voisinage des habitations, 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 de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 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 le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation, les constructions et installations sous réserve de respecter les dispositions relatives au risque d'inondation figurant en disposition générale du présent règlement.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 6,5 mètres. Cette emprise minimale est réduite à 4 mètres en cas de voie à sens unique.

La longueur des nouvelles voies en impasse ne peut excéder 150 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - 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 point de la construction le plus proche de l'alignement.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la façade avant de la construction doit être édifiée, à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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 l'alignement.
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au niveau de l'acrotère et/ou à 6 mètres au faîte. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de l'alignement..

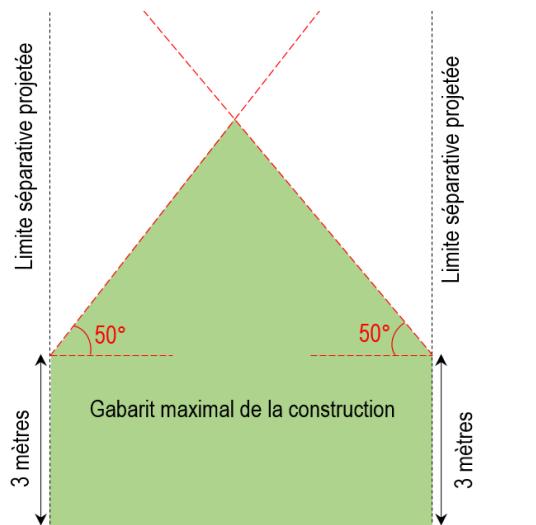
Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, en cas de constructions simultanée de part et d'autre de la limite séparative ou lorsqu'une construction s'appuie sur toute sa longueur sur une construction de hauteur semblable située de l'autre côté de la limite, son implantation peut se faire sur la limite séparative.

Tout point d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au niveau de l'acrotère et/ou à 6 mètres au faîte, doit être compris à l'intérieur d'un gabarit dont la partie supérieure est située à 3 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 50°. (cf. Schéma ci-dessous)



Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à la base l'acrotère.

En cas de création d'attique, la hauteur de la construction est limitée à 11,5 mètres au-delà de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

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 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 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 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 toitures :

Les toitures des constructions auront une couleur rappelant celle de la terre cuite (rouge-brun).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses et aux attiques,

- aux équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires, photovoltaïques...),
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au niveau de l'acrotère et/ou à 6 mètres au faîte,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne donnent pas sur la rue,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

-1,5 mètre en limite d'emprise publique,

-2 mètres en limite séparative.

La partie en mur plein des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre.

Toutefois, un mur existant à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur peut être reconstruit en conservant sa hauteur initiale.

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...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

Logement (résidents et visiteurs) :

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

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par chambre créée.

Les constructions autres qu'à destination d'hébergement hôtelier devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination 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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

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 règlementé.

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.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 le voisinage des habitations, 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.

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 indiquées 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 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,

- 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 nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 400 mètres².

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 8 mètres.

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - 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 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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 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 doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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 3 mètres.

La construction sur limite séparative n'est pas autorisée lorsque les limites des séparatives sont confondues avec les limites du secteur Ua et Ub.

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 postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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 est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

Pour les constructions et installations autre qu'à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres au faîte et 15 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions 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 paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ux : 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 - 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 d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface supérieure à 50 mètres² : 2 places

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par chambre créée.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination de commerce, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres², nombre de place par tranche de 25 mètres² de surface de plancher : 1 place.
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination de bureau, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination de d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Nombre de place par tranche de 100 mètres² de surface de plancher : 1 place

Dans tous les cas, les constructions autorisées devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination 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 espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

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.

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 le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées à l'article 2 - Ue.

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

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

Article 3 - Ue : 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 l'immeuble ou

de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant..

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - 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 en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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 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 doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Ue : 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 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 de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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 est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

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

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 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...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

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 règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES A URBANISER

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser sont divisées en 3 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2) à dominante d'habitation.
- **IAUx** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (comme définit à l'article 2), dont la dominante est l'activité économique.
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.
- **IIAUx** : secteur dont la dominante est l'activité économique et 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 le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 le voisinage des habitations, 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'industrie, d'artisanat, 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 le voisinage des habitations.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 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 :

- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opérations ou en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- 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.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 6,5 mètres. Cette emprise minimale est réduite à 4 mètres en cas de voie à sens unique.

La longueur des nouvelles voies en impasse ne peut excéder 150 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - 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 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.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, en cas de constructions simultanée de part et d'autre de la limite séparative ou lorsqu'une construction s'appuie sur toute sa longueur sur une construction de hauteur semblable située de l'autre côté de la limite, son implantation peut se faire sur la limite séparative.

Tout point d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au niveau de l'acrotère et/ou à 6 mètres au faîte, doit être compris à l'intérieur d'un gabarit dont la partie supérieure est située à 3 mètres au-dessus de la limite séparative et qui s'élève vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 50°.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non règlementé.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à la base l'acrotère.

En cas de création d'attique, la hauteur de la construction est limitée à 11,5 mètres au-delà de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

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 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 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 façades :

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Les toitures :

Les toitures des constructions auront une couleur rappelant celle de la terre cuite (rouge-brun).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses et aux attiques,

- aux équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires, photovoltaïques...),
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au niveau de l'acrotère et/ou à 6 mètres au faîte,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

-1,5 mètre en limite d'emprise publique,

-2 mètres en limite séparative.

La partie en mur plein des clôtures ne pourra excéder 1,5 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 d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

Logement (résidents et visiteurs) :

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

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par chambre créée.

Les constructions autres qu'à destination d'hébergement hôtelier devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination 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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

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.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IAUx

Article 1 - IAUx : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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 le voisinage des habitations, 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 – IAUx.

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 indiquées à l'article 2 - IAUx.

Article 2 - IAUx : 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 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,

- 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 nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 400 mètres².

Conditions d'aménagement :

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

- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opérations ou en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- 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.

Article 3 - IAUx : 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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies doit être au minimum de 8 mètres.

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - IAUx : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - IAUx : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - IAUx : 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 5 mètres par rapport à l'alignement.

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 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 doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Article 7 - IAUX : 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 3 mètres.

La construction sur limite séparative n'est pas autorisée lorsque les limites des séparatives sont confondues avec les limites du secteur Ua et Ub.

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 postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - IAUX : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IAUX : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

Pour les constructions et installations autre qu'à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres au faîte et 15 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions 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 paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - IAUx : 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 - IAUx : 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 d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface supérieure à 50 mètres² : 2 places

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place par chambre créée.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination de commerce, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres², nombre de place par tranche de 25 mètres² de surface de plancher : 1 place.
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination de bureau, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, vers une destination de d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Nombre de place par tranche de 100 mètres² de surface de plancher : 1 place

Dans tous les cas, les constructions autorisées devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination 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 - IAUX : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

Article 14 - IAUX : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

Article 16 - IAUx : 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.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - IIAU du présent règlement, ainsi que :

- 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 le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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 accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non règlementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de à la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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 règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur IIAUx

Article 1 - IIAUx : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - IIAUx du présent règlement, ainsi que :

- 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 le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 - IIAUx : 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 - IIAUx : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - IIAUx : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - IIAUx : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de à la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAUx : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAUx : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAUx : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 14 - IIAUx : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation :

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles. Le secteur Ac est en partie concerné par un risque d'inondation. Les espaces susceptibles d'être inondées sont matérialisés par une trame sur le règlement graphique et l'aléa est détaillé dans le plan du porteur à connaissance de l'Etat du plan de prévention des risques d'inondation de l'III, annexé au présent PLU. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles relatives au risque d'inondation, figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
- **Ab** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles. Le secteur Aa est en partie concerné par un risque d'inondation. Les espaces susceptibles d'être inondées sont matérialisés par une trame sur le règlement graphique et l'aléa est détaillé dans le plan du porteur à connaissance de l'Etat du plan de prévention des risques d'inondation de l'III, annexé au présent PLU. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles relatives au risque d'inondation, figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 - Ac : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ac du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés 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 le voisinage des habitations.

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

Sont admises 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 affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les bâtiments d'élevage doivent être édifiés à une distance au moins égale à 200 mètres de la limite des zones U et AU figurant au plan de zonage.

Dans les espaces concernés par un risque d'inondation, les constructions et installations sous réserve de respecter les dispositions relatives au risque d'inondation figurant en disposition générale du présent règlement.

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité et débouchés notamment).

Voirie :

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un

rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Les effluents agricoles valorisables sont à stocker et à épandre, dans le respect du règlement sanitaire départemental.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - Ac : 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, soit à une distance au moins égale :

- à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, changements de destination 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 postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination 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.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, changements de destination 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 postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination 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.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière est fixée à 12,5 mètres.

La hauteur maximale des silos est fixée à 15 mètres.

Pour les constructions et installations à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination 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 ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Ac : 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.

Les clôtures :

La partie en mur plein des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre. Toutefois, un mur existant à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur peut être reconstruit en conservant sa hauteur initiale.

Article 12 - Ac : 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). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab

Article 1 - Ab : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ab du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés 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 le voisinage des habitations.

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

Sont admises 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 affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, hors bâtiments d'élevage, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les extensions des bâtiments d'élevage existants à condition d'être nécessaires à la mise aux normes des installations.

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité et débouchés notamment).

Voirie :

Les nouvelles voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - Ab : desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

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

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

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Les effluents agricoles valorisables sont à stocker et à épandre, dans le respect du règlement sanitaire départemental.

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ab : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - Ab : 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, soit à une distance au moins égale :

- à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, changements de destination 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 abris des installation d'irrigation, aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination 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.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, changements de destination 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 abris des installations d'irrigation, aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination 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.

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

Non règlementé.

Article 9 - Ab : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ab : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière est fixée à 12,5 mètres.

La hauteur maximale des silos est fixée à 15 mètres.

Pour les constructions et installations à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination 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 ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Ab : 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.

Les clôtures :

La partie en mur plein des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre.

Toutefois, un mur existant à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur peut être reconstruit en conservant sa hauteur initiale.

Article 12 - Ab : 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). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

Il est exigé la plantation d'un arbre fruitier par tranche de 10m² d'emprise au sol créée à destination d'habitation (annexe ou extension).

Article 14 - Ab : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés 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 le voisinage des habitations.

Article 2 - Aa : 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 affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions dans limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière existants peuvent faire l'objet d'extensions dans limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les abris de pâture d'une emprise au sol maximale de 20 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Les abris des installations d'irrigation d'une emprise au sol maximale de 10 mètres² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Dans les espaces concernés par un risque d'inondation, les constructions et installations sous réserve de respecter les dispositions relatives au risque d'inondation figurant en disposition générale du présent règlement.

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

Non réglementé.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

La réglementation générale sur les adductions privées et l'assainissement non collectif s'applique.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - Aa : 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, soit à une distance au moins égale :

- à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, changements de destination 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 abris des installations d'irrigation, aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination 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.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, changements de destination 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 abris des installations d'irrigation, aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination 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.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 30 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations est limitée à 50 mètres² par unité foncière.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres.

Pour les constructions annexes aux habitations existantes, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîte et 4 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination 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 ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Aa : 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.

Les clôtures :

La partie en mur plein des clôtures ne pourra excéder 1,5 mètre.

Toutefois, un mur existant à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur peut être reconstruit en conservant sa hauteur initiale.

Article 12 - Aa : 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). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

Les espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, doivent être aménagés et entretenus.

Il est exigé la plantation d'un arbre fruitier par tranche de 10m² d'emprise au sol créée à destination d'habitation (annexe ou extension).

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES NATURELLES

Extrait du rapport de présentation :

La zone N comprend un secteur :

- **Ne** : secteur destiné à l'aménagement de l'abri de pêche de l'association piscicole. Il constitue un STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La zone N est en partie concernée par un risque d'inondation. Les espaces susceptibles d'être inondées sont matérialisés par une trame sur le règlement graphique et l'aléa est détaillé dans le plan du porteur à connaissance de l'Etat du plan de prévention des risques d'inondation de l'III, annexé au présent PLU. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles relatives au risque d'inondation, figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés 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 le voisinage des habitations.

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

Dispositions générales :

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 affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les abris de pâture d'une emprise au sol maximale de 20 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Dans le secteur Ne, sont également autorisés :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La démolition et reconstruction à surface identique des constructions existantes à condition qu'elles restent situées au sein de la même unité foncière.
- Les travaux d'aménagement de l'étang existant.

Dans les espaces concernés par un risque d'inondation, les constructions et installations sous réserve de respecter les dispositions relatives au risque d'inondation figurant en disposition générale du présent règlement.

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

Non règlementé.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

La réglementation générale sur les adductions privées et l'assainissement non collectif s'applique.

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 :

Toute construction ou installations doit être édifiée à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau, 6 mètres des fossés et 50 mètres par rapport aux berges de l'Ill.

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

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau, 6 mètres des fossés et 50 mètres par rapport aux berges de l'III.

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 20 mètres² par unité foncière.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies mesurées à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination 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 ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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.