



Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)

Commune de Kappelen

Règlement écrit

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire, Guillaume GABRIEL :



Commune de Kappelen
Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme : Règlement écrit – novembre 2021



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	8
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub.....	16
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux.....	24
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	30
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU.....	31
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU.....	38
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....	41
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac.....	42
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab.....	48
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa.....	54
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES.....	58
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn.....	59
Chapitre II - Règlement applicable au secteur NI.....	62
TITRE 6 : ANNEXES.....	67
Chapitre I - Normes de stationnement.....	67



Commune de Kappelen
Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme : Règlement écrit – novembre 2021



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KAPPELEN (Haut-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

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 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 :



Les annexes :

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

Les extensions limitées :

Les extensions limitées des constructions sont des bâtiments attenants à la construction principale, dont la superficie n'excède pas 40 mètres² d'emprise au sol et la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.

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 ».

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

Dispositions spécifiques applicables aux secteurs répertoriés par la trame graphique « zone inondable » sur les plans de zonage :

Sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :

- Les travaux de protection contre les crues et/ou destinés à réduire le risque inondation,
- Les aménagements et travaux d'entretien des infrastructures existantes,
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- Les clôtures, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.



TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond au centre ancien du village dont la vocation principale est l'habitat. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1 du présent règlement.*
- **Ub** : correspond aux extensions récentes à destination d'habitat du village. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1 du présent règlement.*
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques.



Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations ou de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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 d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, à l'exception de celles dédiées à l'élevage et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.



Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

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

Accès :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite des voies et d'emprises publiques.

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.

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.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions annexes dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé soit sur limite ou au-delà de 1,5 mètre de la limite des voies et d'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 - Ua : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.
- soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12,5 mètres.

Il est précisé que ces 3 hypothèses peuvent être cumulées.

Le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.

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 situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Seules pourront déroger à ces dispositions, les constructions à destination de service public et d'intérêt collectif.



Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage (y compris les combles) est limité à 3, à savoir 2 niveaux plus combles. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,80 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, celui-ci n'est pas compté comme niveau.

La hauteur du pied-droit, compris entre l'égout du toit des combles et le plancher des combles, ne doit pas excéder 1 mètre.

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12,50 mètres.

L'égout du toit doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.

L'acrotère doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres sauf pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles sa hauteur devra être comprise entre 2 et 4 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions

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 :



Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 40 et 55° ~~ou une toiture-terrasse~~.

Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.

Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié.

La longueur de façade des nouvelles constructions est limitée à 25 mètres.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

La hauteur des clôtures donnant sur la voie publique est limitée à 1,50 mètre. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2 mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures donnant sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2 mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,8 mètre.

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).



Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogations à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places 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 qualitatif) :

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

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé :

- la création d'une place de stationnement visiteurs par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.



Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.



Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations ou de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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 d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie et 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'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, à l'exception de celles dédiées à l'élevage et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.



Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé soit sur limite ou au-delà de 4 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

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.

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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.
- aux constructions annexes dont le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé soit sur limite ou au-delà de 1,5 mètre de la limite des voies et d'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 - Ub : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4,5 mètres.
- soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 9,5 mètres.

Il est précisé que ces 3 hypothèses peuvent être cumulées.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 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 - Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Seules pourront déroger à ces dispositions, les constructions à destination de service public et d'intérêt collectif.



Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage (y compris les combles) est limité à 2, à savoir 1 niveau plus combles. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,80 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, celui-ci n'est pas compté comme niveau.

La hauteur du pied-droit, compris entre l'épave du toit des combles et le plancher des combles, ne doit pas excéder 1 mètre.

La hauteur maximale mesurée au faîte du toit est de 9,50 mètres.

L'épave du toit doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.

L'acrotère doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres sauf pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles sa hauteur devra être comprise entre 2 et 4 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions

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 :



Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 40 et 55° ~~ou une toiture-terrasse~~.

Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.

Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié.

La longueur de façade des nouvelles constructions est limitée à 25 mètres.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

La hauteur des clôtures donnant sur la voie publique est limitée à 1,50 mètre. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2 mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures donnant sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2 mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,8 mètre.

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).



Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogations à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places 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 qualitatif) :

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

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé :

- la création d'une place de stationnement visiteurs par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol



Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Pour les nouvelles constructions, 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 interdites :

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 caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et 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.

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

Les constructions et installations à destination d'habitation **à l'exception de celle mentionnées à l'article 2**, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole et forestière.

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

Les habitations à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement pour l'ensemble de la zone et aux conditions cumulatives suivantes :

- **Qu'il soit liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone.**
- **Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.**
- **Que la surface de plancher du logement n'excède pas 220 mètres², extensions et annexes comprise.**
- **Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.**

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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :



Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement 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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales :



Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 6 mètres de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des chemins ruraux et chemins d'exploitation.

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, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

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 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans 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, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 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 - 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 est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations, **hors logements de fonction, de gardiennage ou de service**, est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières aux logements de fonction, de gardiennage ou de service :

- La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 9,50 mètres.
- L'égout du toit doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.
- L'acrotère doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions

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 clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 mètres.

Les dépôts et stockages :

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

Les remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

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

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé :

- la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.



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

Non réglementé.



TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme pouvant être ouvert à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU. *A l'intérieur de ce secteur, les espaces soumis au risque d'inondation identifiés en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1 du présent règlement.*



Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations ou de porter 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 caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et 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.

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

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'exploitation agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.

Les constructions et installations à destination d'artisanat 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 à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations

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 portant sur la totalité du secteur.

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



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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à



l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

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, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

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 - IAU : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4,5 mètres.
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 9,5 mètres.

Il est précisé que ces hypothèses peuvent être cumulées.

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.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 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 - IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Seules pourront déroger à ces dispositions, les constructions à destination de service public et d'intérêt collectif.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage (y compris les combles) est limité à 2. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,80 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, celui-ci n'est pas compté comme niveau.

La hauteur du pied-droit, compris entre l'égout du toit des combles et le plancher des combles, ne doit pas excéder 1 mètre.

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 9,50 mètres.

L'égout du toit doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.



L'acrotère doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres sauf pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles sa hauteur devra être comprise entre 2 et 4 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions

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 :

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 40 et 55° ~~ou une toiture terrasse~~.

Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.

Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

La longueur de façade des nouvelles constructions est limitée à 25 mètres.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.



La hauteur des clôtures donnant sur la voie publique est limitée à 1,50 mètre. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2 mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures donnant sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2 mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,8 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). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

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

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé :

- la création d'une place de stationnement visiteurs par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales.



Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.



Chapitre II - 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 non mentionnées à l'article 2 - IIAU du présent règlement.

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

Sont admises sous condition :

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

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

Non réglementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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 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

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.



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

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en 3 secteurs :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Ab** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles mais hors élevage.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée. Il comprend un sous-secteur **Aas** à l'intérieur duquel les serres sont autorisées. A l'intérieur du secteur Aa, les espaces soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1 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.

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

Sont admises sous condition :

- 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 constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - o qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
 - o que leur surface de plancher n'excède pas 220 m² (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus) annexes non comprises
 - o qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Acces :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :



Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création, à la charge du pétitionnaire, 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 :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

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

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières :

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

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les



travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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 est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faibles emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et gardes corps...).

La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 5 mètres.

Cas des constructions à usage d'habitation :

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage (y compris les combles) est limité à 2, à savoir 1 niveau plus combles. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,80 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, celui-ci n'est pas compté comme niveau.

La hauteur du pied-droit, compris entre l'égout du toit des combles et le plancher des combles, ne doit pas excéder 1 mètre.

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 9,50 mètres.

L'égout du toit doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.

L'acrotère doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres sauf pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles sa hauteur devra être comprise entre 2 et 4 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.



Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est imitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.

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 remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Les matériaux :

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Non réglementé.



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.

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

Sont admises sous condition :

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

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.



Article 4 - Ab : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création, à la charge du pétitionnaire, 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 :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

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

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



Article 5 - Ab : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

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.

Dispositions particulières :

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

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.



Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ab : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ab : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faibles emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et gardes corps...).

La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 5 mètres.

Cas des constructions à usage d'habitation :

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage (y compris les combles) est limité à 2, à savoir 1 niveau plus combles. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,80 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, celui-ci n'est pas compté comme niveau.

La hauteur du pied-droit, compris entre l'égout du toit des combles et le plancher des combles, ne doit pas excéder 1 mètre.

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 9,50 mètres.

L'égout du toit doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres.

L'acrotère doit être situé à une hauteur comprise entre 2 et 7,50 mètres sauf pour les constructions à usage d'habitation pour lesquelles sa hauteur devra être comprise entre 2 et 4 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :



- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est imitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.

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 remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Les matériaux :

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ab : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Non réglementé.



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.

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

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables, d'une emprise au sol maximale de 20 mètres² et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10 mètres².

Dans le sous-secteur Aas, les serres à conditions qu'elles ne comportent pas de fondations.

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

Non réglementé

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles



Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 de l'axe des routes départementales.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Aa : 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 4 mètres.

Dispositions particulières :

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

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démolé depuis moins de 10 ans.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.



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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

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

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ne pourront excéder 10 mètres² d'emprise au sol.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.

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.

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

Non réglementé.

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



Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Non réglementé.



TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en 2 secteurs :

- **Nn** : secteur destiné à préserver les zones à forte valeur écologique.
- **Nl** : secteur correspondant aux équipements de loisirs (terrain de football et clubhouse) situés au sein des espaces naturels et agricoles. Ce secteur constitue un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.



Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn

Article 1 - Nn : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ou à la mise en valeur des espaces naturels.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance, des berges des cours d'eau et fossés, d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone, à condition d'être constituées de grillages à larges mailles.

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

Non réglementé.

Article 4 - Nn : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - Nn : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

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 4 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Nn : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Nn : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

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



Article 11 - Nn : 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 - Nn : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non règlementé.

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

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, figurant en trame graphique sur le plan de zonage, devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - Nn : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Non règlementé.



Chapitre II - Règlement applicable au secteur NI

Article 1 - NI : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ou à la mise en valeur des espaces naturels.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance, des berges des cours d'eau et fossés, d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée.

Les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectifs liés au loisirs d'une surface de plancher inférieure à 200 mètres².

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle ne dépasse pas 50 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU,

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone, à condition d'être constituées de grillages à larges mailles.

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

Non réglementé.

Article 4 - NI : desserte par les réseaux



Eau potable :

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

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

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

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 :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Article 5 - NI : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

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 4 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - NI : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des extensions et des nouvelles constructions dans le secteur NI ne pourra excéder 200 mètres² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Article 10 - NI : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8 mètres.



Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.

Article 11 - NI : 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 - NI : 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 - NI : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - NI : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.



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

Non réglementé.



TITRE 6 : ANNEXES

Chapitre I - Normes de stationnement

- logements : 2 pl/logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 mètres²
3 pl/logement d'une surface de plancher supérieure à 150 mètres²
- foyers de personnes âgées : 5 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la surface de plancher minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % de la surface de plancher + places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % de la surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la surface de plancher





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr