



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LEONARD

Règlement Ecrit

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 30/03/2023 approuvant les dispositions de la révision allégée n°1 du PLU.

Document D1

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Approuvé le : 18/11/2019
Mise à jour : 30/05/2021
Révision allégée n°1 : 30/03/2023

SOMMAIRE GENERAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	p.7
- Zone U.....	p.8
- Zone UX	p.15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.21
- Zone 1AU	p.21
- Zone AUX	p.28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.40
- Zone A.....	p.41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p.46
- Zone N.....	p.47

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Respect du plan local d'urbanisme

(Article L152-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).**
- **Nonobstant les dispositions** du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
R 111-5, R.111-6 et R111-25: desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
R 111-26 à R111-30: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- **L'autorité administrative peut surseoir à statuer** dans les conditions définies aux articles L.424-1, L.102-13, L153-11, L311-2 et L313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics : dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- **S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication (L152-7 CU).

• **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en application de l'article L442-9 (Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6).

Rappel Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Conformément à l'Article L151-11 dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Conformément à l'Article L151-12, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'Article L151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet

d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

(Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) **et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU.** Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Division du territoire en zones

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'urbanisme « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées.

Les plans comportent également le cas échéant, les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer...

Division en zones pour le territoire

Catégorie de zone urbaine :

- Zone U Zone urbaine à dominante d'habitat
- Zone UX Zone urbaine à dominante d'activités

Catégorie de zone à urbaniser :

- Zone AU Zone d'urbanisation future ouverte, à dominante d'habitat
- Zone AUX Zone d'urbanisation future ouverte, à dominante d'activités

Catégorie de zone agricole :

- Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles

Catégorie de zone naturelle et forestière :

- Zone N Zone naturelle

Article 5. Composition du règlement littéral

Rappel du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'urbanisme : « **Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs** mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Ces règles peuvent porter sur :

- **Affectation des sols et destination des constructions (L151-9 à L151-16 CU)**
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37 CU)**
- **Equipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42 CU)**

Conformément aux articles L151-9 et L151-10 du Code de l'urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

Conformément à l'article du **R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement peut

comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.
- Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.
- Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.
- Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.
- Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.
- Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.
- Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.
- Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Règlement littéral du territoire

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.4. Mixité sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 2.5. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.2. Desserte par les réseaux

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Les dispositions réglementaires écrites complètent les règles graphiques inscrites, le cas échéant, au plan de zones.

TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Catégories de zone urbaine ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- Zone U Zone urbaine mixte à dominante d'habitat
- Zone UX Zone urbaine d'activités

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à autorisation.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique reportées en annexes du PLU.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
 - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
 - les nouvelles installations pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 3) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les nouveaux entrepôts de plus de 300m².
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation d'une caravane (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 5) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 6) Les constructions présentant un nouveau niveau en sous-sol sont interdites. Toutefois, dans le cas de sous-sol existant la reconstruction est autorisée.
- 7) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales identifiés au plan de zonage :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - les affouillements, remblaiements.
 - la création de plan d'eau.
 - les travaux nécessaires aux infrastructures routières.

- 2) Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage : tous travaux portant sur l'aspect des façades doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 5) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 6) Les changements de destination et/ou d'usage des constructions existantes, la reconstruction après sinistre sont soumises à autorisation.
- 7) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 8) Dans le cas d'extension de construction existante, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage, au titre du patrimoine bâti (L151-19 CU), le long de la grande rue et rue de Taissy, les constructions devront respecter l'alignement des façades existant par rapport à l'emprise publique.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions principales et les constructions annexes de plus de 3 mètres de hauteur doivent respecter un recul de la limite séparative correspondant à une distance supérieure ou égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$).
- 2) Les constructions annexes d'une hauteur de moins de 3 mètres sont autorisées en limite séparative.
(Dans le cas de reconstruction, voir les conditions définies au 2.1.4.).

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- 1) L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface de l'unité foncière.
- 2) Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) Pour les nouvelles constructions et leurs annexes, la hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 12 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1**.
- 3) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les matériaux des constructions annexes seront :
 - soit ,lasurés, pour les abris de jardin en matériau bois.
 - Soit, dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.
- 2) Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- 3) La hauteur de l'égout du toit est limitée à 8 mètres maximum.
- 4) Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Pour les secteurs identifiés au plan de zones au titre du L151-19 CU, le long de la grande rue et de la rue de Taissy :

- 5) Les façades seront composées d'un ou plusieurs types de matériaux dans le respect du caractère architectural environnant.
- 6) Les couleurs vives sont interdites.
- 7) Les façades seront soulignées verticalement ou horizontalement par des ornements de pierre et/ou de briques notamment sous forme de linteaux rappelant le caractère architectural local.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les secteurs identifiés au plan de zones au titre du L151-19 CU, le long de la grande rue et de la rue de Taissy :

- Dans le cas de travaux de restauration ou de mise en valeur, les caractéristiques architecturales des façades des constructions devront au mieux respecter les caractéristiques originelles et à minima respecter les caractéristiques définies au 2.3.2.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- 4) Pour tout aménagement, 10% de la superficie doit être aménagé en espaces verts.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non règlementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non règlementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 5) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant à destination d'activités de commerces, de services...où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créés.
- 6) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 20m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 20m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 20m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 1 logement.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.
3. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres de largeur.

Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
3. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
4. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à autorisation.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par les périmètres de bruit au voisinage des infrastructures terrestres, sur lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique. (se reporter aux annexes du PLU).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'hébergement (résidence ou foyer avec services : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs...)
- 2) Les constructions destinées à la restauration recouvrant les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale **y compris la restauration collective** qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- 3) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- 4) Les constructions destinées à un cinéma.
- 5) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés (recouvrent les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques)
- 6) Les constructions destinées à des salles d'art et de spectacles.
- 7) Les constructions destinées à des équipements sportifs (recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...)
- 8) Les constructions destinées à d'autres équipements recevant du public (recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.)
- 9) Les constructions destinées à un centre de congrès et d'exposition.
- 10) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des

terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

- 11) Les dépôts (ferrailles, matériaux de démolition, déchets, pneus, chiffons, ordures et véhicules désaffectés ...)
- 12) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 13) Les constructions présentant un nouveau niveau en sous-sol sont interdites.
- 14) Toute construction et installation dans l'espace vert à planter figurant au plan.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à destination d'habitation à condition de correspondre :
 - à un logement de gardiennage,
 - et d'être intégrées au bâtiment,
 - et d'être limité à 80 m² de surface de plancher.
- 2) Les constructions à destination d'industrie à condition de ne présenter ni danger, ni risque industriel ou nuisance pour le voisinage des zones d'habitation actuelles et futures.
- 3) Les aires de stockage de matières premières et de matériaux à condition d'être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics et de ne pas entraîner de nuisances olfactives. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les protéger des vues.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 6) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 7) Les changements de destination et/ou d'usage des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition de correspondre aux destinations des constructions autorisées.
- 8) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5m.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance d'au moins 5m des limites séparatives.

Toutefois, les constructions et installations ne peuvent s'implanter dans l'espace de recul imposé, à planter, tel que figurant au plan.

En cas d'isolation d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Par rapport aux limites du domaine public, des implantations différentes peuvent être autorisées en cas de construction existante : elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale.

Par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- 1) L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 75% de la surface de l'unité foncière.
- 2) Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) Pour les nouvelles constructions et leurs annexes, la hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 10 mètres au faitage.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1.**
- 3) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 4) Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres et sous réserve d'intégration architecturale.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2.**, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
- 2) En limite du domaine public, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- 3) Les clôtures édifiées en limite séparative en fond de parcelle, directement visible depuis le village seront accompagnées de plantations.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain devront être traités en espace vert d'accompagnement.
- 4) Dans l'espace vert à planter figurant au plan en limite de zone (UX), le type de plantation à réaliser doit correspondre à des plantations hautes doublées de haies à feuillages persistant ou marcescent pour au moins 70% des essences. Le couvert végétal et la nature des plantations doivent être suffisamment denses pour assurer la fonction d'écran végétal et pour masquer au maximum les constructions et installations situées en zone d'activités.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 2) Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.
- 3) Les constructions devront comporter
 - soit un local fermé.
 - soit un local ouvert dont des dispositifs permettant le stationnement sécurisé (arceaux ou autres) des deux roues sont obligatoires.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.
3. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres de largeur.

Voirie :

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. L'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 12 mètres.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
3. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégorie de zone à urbaniser retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- | | |
|------------|--|
| - Zone 1AU | Zone à urbanisation ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat |
| -Zone AUX | Zone à urbanisation ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités |

La Zone 1AU

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. (se reporter au document des OAP du PLU).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- 1) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à :
 - des éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
 - des nouvelles installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 3) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les nouveaux entrepôts de plus de 300m².
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 5) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.
- 6) Les constructions présentant un niveau en sous-sol sont interdites.
- 7) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- 1) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Dans le cas d'extension de construction, et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Grande rue, les constructions seront implantées à 2 mètres minimum du domaine public.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions sont implantées en limite séparative ou à au moins 3 mètres.
- 2) Les constructions annexes d'une hauteur de moins de 3 mètres sont autorisées en limite séparative.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la surface de l'unité foncière. Il est fait exception pour les constructions de logements seniors dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

2.2.2. La hauteur des constructions

- 1) Pour les nouvelles constructions et leurs annexes, la hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
- 2) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les matériaux des constructions annexes seront :
 - soit ,lasurés, pour les abris de jardin en matériau bois.
 - Soit, dans le même aspect que le matériau du bâtiment principal.
- 2) Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- 3) La hauteur de l'égout du toit est limitée à 8 mètres maximum.
- 4) Les dispositifs techniques ou équipements extérieurs tels que : climatiseur, pompe à chaleur...ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

En limite de la rue principale la hauteur de la clôture sera limitée à 2m maximum, de plus, les clôtures seront constituées d'un muret de 80cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie et cette clôture devra être doublée d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures doivent être perméables à la petite faune, en intégrant notamment des ouvertures de 10 x 10 cm au niveau du sol tous les 5 mètres pour les clôtures maçonnées.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Pour tout aménagement, 10% de la superficie doit être aménagé en espaces verts.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non règlementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non règlementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement.
- 3) Dans le cadre de changement de destination de construction existante vers la vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 5) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant à destination d'activités de commerces, de services...où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créés.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 20m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 20m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 20m².
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 1 logement.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.
3. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres de largeur.

Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra se raccorder au réseau public d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

1. La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
2. Toute installation d'activité non soumise à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur ICPE et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
3. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

La Zone AUX

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à autorisation.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par les périmètres de bruit au voisinage des infrastructures terrestres, sur lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique. (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. (se reporter au document des OAP du PLU).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Sont interdites :

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc

- 1) Les constructions destinées à l'hébergement (résidence ou foyer avec services : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs...)
- 2) Les constructions destinées à la restauration recouvrant les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale, ainsi que les constructions destinées à la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- 3) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- 4) Les constructions destinées à un cinéma.
- 5) Les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux locaux industriels des administrations publiques et assimilés (*recouvrent les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques¹, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques*).
- 6) Les constructions destinées à des salles d'art et de spectacles.
- 7) Les constructions destinées à des équipements sportifs (*recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...*)
- 8) Les constructions destinées à d'autres équipements recevant du public (*recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de*

¹ Les transformateurs visés par cette interdiction ne concernent pas les transformateurs individuels nécessaires à l'alimentation électrique des entreprises.

- 9) Les constructions destinées à un centre de congrès et d'exposition.
- 10) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 11) Les dépôts (ferrailles, matériaux de démolition, déchets, pneus, chiffons, ordures et véhicules désaffectés ...)
- 12) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

Dans les secteurs AUXa, AUXb

- 13) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur AUXc

- 14) Les **nouvelles** constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 15) Les **nouvelles** constructions à destination de logement, (hormis celles visées à l'article 1.2).
- 16) Sont interdits pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) : les extensions des constructions existantes, leur changement de destination, la création de surface de plancher ou d'emprise au sol, les travaux modifiant les structures porteuses, leur rehaussement, leur reconstruction.
- 17) Les constructions destinées à **l'industrie**.
- 18) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement industrielles soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

Dans le secteur AUXb

- 19) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement industrielles soumises à autorisation.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 20) Les entrepôts liés au stockage des biens ou à la logistique à l'exception des locaux accessoires² pouvant recevoir le stockage des biens nécessaires à l'activité autorisée.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc:

- 1) Les aires de stockage de matières premières et de matériaux sont autorisées à condition d'être masquées par des aménagements paysagers ou des dispositifs de type palissade ou brise vue, de façon à ne pas être visibles depuis les voiries et elles ne devront pas entraîner de nuisances olfactives.

² Le local accessoire se distingue de la construction principale. Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable (ex : local de stockage pour un commerce...)

- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 3) Les sous-sols sont autorisés sous réserve que la nature, l'état et la structure du sol par rapport au niveau de la nappe phréatique le permettent. Dans le cas de risque, le sous-sol devra être équipé de manière suffisante pour se prémunir du risque inondation.
- 4) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées (hormis celles visées à l'article 1.1) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 6) Les changements de destination et/ou d'usage des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition de correspondre aux destinations des constructions autorisées.
- 7) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Dans les secteurs AUXa et AUXb :

- 8) Les constructions à destination d'habitation à condition de correspondre :
 - à un logement de gardiennage,
 - et d'être intégrées au bâtiment,
 - et d'être limité à 80 m² de surface de plancher.

Dans le secteur AUXc

- 9) Pour la construction à destination de logement **existante** (à la date d'approbation du PLU), est autorisé le logement de gardiennage.
- 10) Pour la construction destinée à l'exploitation agricole existante (à la date d'approbation du PLU), est autorisé l'usage pour l'exploitation agricole.

Dans le secteur AUXb

- 11) Les constructions et installations à destination **d'industrie** sont autorisées à condition de ne présenter ni danger, ni risque industriel ou nuisance pour le voisinage des zones d'habitation actuelles et futures.

Dans les secteurs AUXb et AUXc:

- 12) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- 13) Les constructions et installations sont autorisées à condition de présenter des caractéristiques dans le traitement des formes, des hauteurs, des dispositions réciproques mais aussi vis-à-vis des gabarits et de la végétation des espaces non bâti ; répondant aux normes d'une conception bioclimatique.
- 14) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées (hormis celles visées à l'article 1.1) à condition de présenter des dispositifs assurant leur intégration paysagère et de présenter ni danger, ni risque industriel ou nuisance (sonores, olfactives, visuelles) pour le voisinage des zones d'habitation actuelles et futures.
- 15) Dans l'environnement de la ligne électrique souterraine, aux abords de la RD364, les travaux installations et aménagement devront respecter les prescriptions réglementaires à observer par rapport aux ouvrages de transport d'énergie électrique, définies par le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AUXa

Aux abords de la RD944 et du futur giratoire, les constructions devront respecter un recul tel que figurant au plan de zones.

Dans le secteur AUXc

Aux abords de la RD944, les constructions devront être implantées à 100 mètres minimum de l'axe de la RD944.

Les constructions devront être implantées à 25 mètres minimum de la limite Ouest du secteur.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Les constructions le long des voies secondaires et tertiaires de la ZAC « Cernay/St-Léonard » doivent être implantées à partir de 5 mètres minimum de la limite de propriété. Cette bande de 5 mètres sera réservée pour des aménagements paysagers (espaces verts, noue).

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la RD364.

Par exception, dans l'environnement de la ligne électrique souterraine, aux abords de la RD364, il pourra être dérogé à cette règle pour respecter les prescriptions réglementaires à observer par rapport aux ouvrages de transport d'énergie électrique, définies par le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 1) Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives comme suit :
 - à une distance correspondant à la hauteur divisée par 2, au minimum, pour les bâtiments de plus de 10m de haut,
 - à 5 m minimum ou en limite de propriété pour les bâtiments de moins de 10m de haut.
- 2) Dans cette marge de recul, une bande paysagée de 3 mètres de large devra être implantée, conformément au chapitre concerné.
- 3) Aucun stationnement ni voirie ne sera admis dans cette bande de 3 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur AUXa

- 1) La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder **20 m** par rapport au sol naturel.
- 2) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.
- 3) Les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs ...) devront être intégrés à l'architecture générale des bâtiments et ne pas dépasser une hauteur maximale de 20 mètres.

Dans le secteur AUXb

- 1) La hauteur maximale sera mesurée au faîtage ou à l'acrotère des toits terrasses depuis le niveau de référence altimétrique qui sera le point d'accès des véhicules à la parcelle.
- 2) Dans tous les cas, la base du bâtiment ne sera jamais à plus d'un mètre au-dessus du niveau d'accès.
- 3) La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **12 mètres** mesurés au faîtage et **14 mètres** pour ceux classés ICPE.
- 4) Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments ponctuels du projet (antenne, cheminée, besoins techniques liés à l'activité sur une partie limitée du bâtiment).

Dans le secteur AUXc

- 1) La hauteur maximale sera mesurée au faîtage ou à l'acrotère des toits terrasses depuis le niveau de référence altimétrique qui sera le point d'accès des véhicules à la parcelle.
- 2) Dans tous les cas, la base du bâtiment ne sera jamais à plus d'un mètre au-dessus du niveau d'accès.
- 3) La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **9 mètres** mesurés au faîtage.
- 4) Cette hauteur ne s'applique pas aux éléments ponctuels du projet (antenne, cheminée, besoins techniques liés à l'activité sur une partie limitée du bâtiment).

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques, etc. ainsi que de tout élément technique (de type cage d'ascenseur, aérateur, antennes, cheminées, etc.) nécessaire au fonctionnement de l'activité, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite maximale de 4 mètres.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur AUXa

Par leur aspect, les constructions et les clôtures ne doivent pas 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.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Les couleurs vives et matériaux réfléchissants sont interdits, sauf panneaux solaires intégrés au bâtiment ou aménagés sur la parcelle.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans le secteur AUXa

Non réglementé

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Pour toutes les constructions :

- Une attention particulière sera apportée aux façades disposant d'un effet de vitrine sur la voirie primaire de la ZAC « Cernay/St-Léonard » et sur les voiries de desserte interne de la ZAC « Cernay/St-Léonard », particulièrement visibles à partir des espaces publics, en privilégiant notamment les parois vitrées, parements métalliques et bois.
- Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.
- Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.
- Les percements seront traités :
 - Soit par un ordonnancement régulier de préférence horizontal, renforçant la perception de la volumétrie générale,
 - Soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade,
 - Soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume,
 - Soit en les rythmant avec des jeux d'occultations.
- Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériau).
- Les portes d'accès (livraisons, issues des secours) seront traitées avec la même teinte utilisée en façade de façon à les "fondre" dans l'ensemble.
Les menuiseries extérieures, appuis ou logos sur le volume principal, et tous les autres détails architecturaux, seront dans le même coloris que la façade. Les variations de luminosité, les nuances ou les tons complémentaires sont admis.
- Pour les bâtiments d'activités de plus de 100m², dans le cas de soubassement apparent, sa hauteur sera limitée au quart de la taille du bardage.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans le secteur AUXa

Non réglementé

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Pour les nouvelles constructions :

- Les appareils techniques en toiture devront être masqués par des pare-vues. Ils seront autant que possible regroupés en toiture.
- Les tuiles sont interdites.
- Les teintes des toitures en bardage métallique doivent être plus sombres que celles des façades et en accord avec les couleurs dominantes des couvertures.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans le secteur AUXa

Non réglementé

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Entrées des parcelles :

Un muret d'entrée sera réalisé à charge de l'acquéreur, avec les dimensions minimales et maximales suivantes :

Hauteur : 1 à 1,5m ; Longueur : 2,5m à 3m.

Clôtures en fond de parcelle le long de la RD364

Celles-ci seront constituées d'un grillage ou d'un muret de 1 à 1,5m surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

Les portails :

L'aspect des portails doit être simple et discret. Ils seront :

- Métalliques ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal ;
- Coulissants sur rails ;
- Sans débatement ;
- En acier galvanisé peinture par thermo-laquage (la couleur du portail, portillon et clôture sera de manière générale cohérente avec la couleur principale du bâtiment, pour participer à son intégration) ;
- Hauteur fixée à 2.00m maximum / Largeur à 6.00m minimum.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans le secteur AUXa

Non réglementé

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 1) On recherchera autant que possible à masquer des voies publiques les aires de manœuvre, de stockage et de stationnement de poids lourds.
- 2) Les espaces techniques de stockage et de présentation de benne à ordures devront être fermés (étanches) sur leurs côtés par un mur végétal ou minéral.
- 3) Trois dispositifs sont autorisés à cet effet :
 - L'aménagement d'une haie végétale, composée d'au moins 70% d'essences à feuillage persistant ou marcescent,
 - La réalisation d'un mur maçonné en harmonie avec le bâti,
 - Une continuité de l'enveloppe bâtie permettant de masquer ces aires.
- 4) Toutes les clôtures grillagées seront doublées de manière continue par une haie.
- 5) Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées.
- 6) Les marges de recul imposées dans tous les secteurs devront être plantées.
- 7) Une surface minimale égale à 20% minimum de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et traitée de manière perméable.
- 8) Dans l'environnement de la ligne électrique souterraine, aux abords de la RD364, la plantation d'arbres devra respecter les prescriptions réglementaires à observer par rapport aux ouvrages de transport d'énergie électrique, définies par le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.
- 2) Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.
- 3) Les aires de stationnement des véhicules légers (< 3,5 t) seront perméables.
- 4) Sur les axes secondaires et tertiaires, les parkings seront systématiquement plantés afin de participer à leur intégration depuis l'espace public et dans la parcelle.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

- 5) Il sera prévu sur le domaine privé :
 - Pour les constructions à d'habitation (gardiennage) : 2 places par logement.
 - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 60m² de SDP.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, de services et tertiaires : 1 place pour 40m² de SDP.

Dans les secteurs AUXb

- 6) Il sera prévu sur le domaine privé :
 - Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m² de SDP.

Stationnement vélos pour les immeubles de bureaux :

Dans le secteur AUXa

Non réglementé

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 100m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100m².

Stationnement deux roues :

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

Les constructions devront comporter

- soit un local fermé
- soit un local ouvert dont des dispositifs permettant le stationnement sécurisé (arceaux ou autres) des deux roues sont obligatoires.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans le secteur AUXa :

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile à partir des giratoires.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

3. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds.
4. Les accès sur la voirie Primaire sont interdits.

Voirie :

Dans les secteurs AUXa AUXb et AUXc :

5. Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.

Eau Potable – autres ressources :

Dans les secteurs AUXa :

Non réglementé.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

1. A défaut d'un réseau public existant, ou selon le choix du propriétaire, l'alimentation en eau potable pourra se faire partiellement ou totalement par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives

2. Tout usager disposant, à l'intérieur des locaux ou de la propriété qu'il occupe, de canalisations alimentées par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique, doit en faire la déclaration.
3. Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs AUXa :

Non réglementé.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

1. Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.
2. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les ouvrages d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

Dans les secteurs AUXa :

Non réglementé.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

1. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau d'assainissement public est soumise à l'acceptation de son gestionnaire qui en validera, sur déclaration, le caractère 'assimilable domestique' et les conditions de rejet.

Eaux Usées autres que domestiques : (sont classées dans les eaux usées autres que domestiques les eaux industrielles ainsi que les eaux d'exhaure et assimilées).

2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

Dans les secteurs AUXa :

Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

Dans les secteurs AUXb et AUXc :

La gestion des eaux pluviales privées devra faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables dimensionnés sur une occurrence centennale. Les eaux pluviales devront être infiltrées à l'unité foncière.

Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration pour contrôle.

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement sont interdits.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les secteurs AUXa, AUXb et AUXc :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme Article R151-22.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Division en secteurs :

- A Zone agricole qui correspond à la définition du code de l'urbanisme.
- Ap Zone agricole protégée
- Aa Zone agricole (activité agricole maraîchère)

La Zone A

Rappel :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par les périmètres de bruit au voisinage des infrastructures terrestres, sur lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique. (se reporter aux annexes du PLU).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs A, Aa et Ap :

Sont interdits :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur implantées à moins de 1km des habitations.
- 5) Le comblement des fossés.
- 6) Les locaux accessoires à usage d'habitation y compris de gardiennage d'ICPE.
- 7) Les surfaces habitables.
- 8) Les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole (activité de transformation des produits agricoles : déshydratation - centre de pressurage...).
- 9) Les constructions à usage d'élevage ou pour le logement d'animaux et les constructions à usage de Méthanisation relevant de l'activité agricole.
- 10) Les pylônes d'installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Dans les secteurs A et Aa :

- 11) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.

Dans le secteur Ap :

- 12) Les dépôts de toute nature.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs A, Aa et Ap :

Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements sont autorisées, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.

Dans les secteurs A et Aa :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires aux équipements publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées sous condition de correspondre à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour le fonctionnement des réseaux et services urbains dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité agricole, pastorales et forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- 4) Les constructions, installations, travaux et aménagements et les installations classées pour l'environnement sont autorisées à condition d'être liés aux infrastructures routières.
- 5) Les changements de destination et/ou d'usage des constructions et la reconstruction après sinistre sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles.

Dans le secteur A :

Les constructions et entrepôts destinés à l'exploitation agricole : logement du matériel et des récoltes ainsi que les ICPE sont autorisés sous conditions :

- d'être nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, **hormis les constructions à destination d'habitation et au logement des animaux.**
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur Aa :

Les constructions sont autorisées à condition de correspondre à :

- Des constructions destinées à la présentation et à la vente de produits agricoles à condition d'être issus de l'activité agricole maraîchère existante.
- Des châssis et serres à condition d'être nécessaires à l'activité agricole maraîchère existante.

Dans le secteur Ap :

Les Travaux, aménagements du sol aux abords des fossés identifiés au plan sont autorisés suivant les conditions suivantes :

De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

- les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
- les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - les affouillements, remblaiements.
 - la création de plan d'eau.
 - les travaux nécessaires aux infrastructures routières.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs A et Aa :

- 1) Excepté pour les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt publics :
 - de part et d'autre de l'axe de la RD944 et RD944G (trafic supérieur à 10 000 v/j) les constructions sont interdites dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la chaussée.
- 2) L'implantation des nouveaux bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de:
 - 300 mètres par rapport à l'axe de la RD944 et RD944G.
 - 10 mètres par rapport à l'axe de la RD364.
- 3) Concernant les constructions à usage de châssis ou de serres :
Les **nouvelles** constructions à usage de châssis ou de serres doivent être implantées :
 - à 100 mètres minimum de l'axe de la RD944.
 - à 10 mètres minimum de l'axe de la RD364.
- 4) Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur A :

L'emprise au sol maximale des constructions doit être comprise entre 600m² et 1000m² maximum par unité foncière et une seule fois après approbation du PLU.

Dans le secteur Aa :

Non réglementé.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur A et Aa

La hauteur des constructions destinées aux activités agricoles ne pourra excéder 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Les couleurs vives et matériaux réfléchissants sont interdits, sauf panneaux solaires intégrés au bâtiment ou aménagés sur la parcelle.
- 2) Pour les bâtiments d'activités de plus de 100m², dans le cas de soubassement apparent, sa hauteur sera limitée au quart de la taille du bardage.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures Non réglementé.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans les secteurs A et Aa

Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant de la RD. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités. Non réglementé.

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Dans les secteurs A et Aa

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 2) Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3) Les accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Dans les secteurs A et Aa

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs A et Aa

Toute construction ou installation nouvelle devra comporter un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

Dans les secteurs A et Aa

- 1) La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ, empêchant tout ruissellement sur le domaine public.
- 2) Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.
- 3) Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Division en secteurs :

La zone N est divisée en secteurs :

- N qui correspond à un secteur résiduel aux abords de la RD944.
- Np qui correspond à un secteur protégé.
- Nj qui correspond à un secteur de jardins.

Rappel :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- La zone est concernée par des servitudes d'utilité publique (se reporter aux annexes du PLU).
- La zone est concernée par les périmètres de bruit au voisinage des infrastructures terrestres, sur lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique. (se reporter aux annexes du PLU).

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs N, Np et Nj :

Sont interdits :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de véhicules et de matériaux y compris agricoles.
- 5) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur implantées à moins de 500 mètres des habitations.
- 6) Les ICPE soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration.

Dans le secteur Nj :

Les constructions à usage de cabanon sont interdites.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs N, Np et Nj :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements sont autorisées, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés sous condition de correspondre à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour le fonctionnement des réseaux et services urbains dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Np et Nj :

- 3) Les Travaux, aménagements du sol aux abords des fossés identifiés au plan sont autorisées suivant les conditions suivantes :

De part et d'autre des fossés d'écoulement des eaux pluviales :

 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - les affouillements, remblaiements.
 - la création de plan d'eau.

- 4) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, sont autorisés s'ils sont nécessaires à la remise en bon état environnemental du site.

Dans le secteur N :

- 5) Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
6) Les constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisés à condition d'être liés aux infrastructures routières.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.2.2. La hauteur des constructions

Non réglementé.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions :

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Non réglementé.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans les secteurs N, Np et Nj :

Les nouvelles clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans le secteur Nj :

Des plantations de haies ou d'arbustes sont à réaliser en limite de fond de parcelle.

Ces plantations seront composées d'essences variées et locales adaptées au climat régional.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dans les secteurs N, Np et Nj :

Les aménagements réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Non réglementé.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Dans le secteur N :

Le rejet des eaux pluviales de tout projet devra être prévu hors du domaine public routier départemental.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

