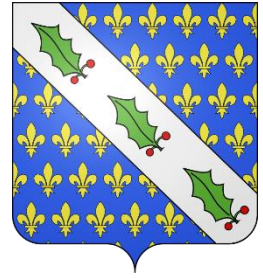


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE HILSPRICH



### D – REGLEMENT ECRIT

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal  
portant approbation du PLU du 1er décembre 2025

Le Maire  
M. Armand GILLET



## SOMMAIRE

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
<b>Article 1.</b> Champ d'application territorial du plan	p 3
<b>Article 2.</b> Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p 3
<b>Article 3.</b> Division du territoire en zones	p 9
<b>Article 4.</b> Lexique	p 11
<b>Article 5.</b> Liste des occupations et utilisations du sol	p 13
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone Ua	p 16
Dispositions applicables à la zone Ub	p 23
Dispositions applicables à la zone Uc	p 29
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone IAU	p 37
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p 44
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p 48

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HILSPRICH délimité sur les plans de règlement graphique.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

### **2.1 Les servitudes d'utilité publique**

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

### **2.2 Emplacements réservés**

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de règlement graphique.

### **2.3 Périmètres particuliers**

#### ***Périmètre de préemption urbain***

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

### **2.4 Application du règlement aux constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

## 2.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

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

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

## 2.6 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Se reporter aux articles R152-5 à R152-9 du Code de l'urbanisme qui précisent les possibilités de dérogation du L152-5, notamment un dépassement de 30 cm (surépaisseur et surélévation).

## 2.7 Disposition en zones U en AU

Il ne sera pas fait application du R 151-21 du Code de l'Urbanisme, en zones U et AU, **l'analyse sera faite lot par lot** et non sur le périmètre complet de la zone ou du secteur.

## 2.8 Application des règles au regard de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme de la commune de Hilsprich, s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet

d'une division en propriété ou en jouissance, des règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

Cette opposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

## **2.9 La prévention des risques**

### ***Le risque Mouvements de terrain***

La commune est concernée par le PPRN « Mouvements de Terrain » approuvé le 17 août 2021, en annexe du PLU

### ***Le risque canalisation de transport de matières dangereuses***

La commune est concernée par la traversée de canalisations de gaz.

### ***L'aléa retrait-gonflement des argiles***

Le ban communal de HILSPRICH est concerné principalement par un niveau moyen de cet aléa.

La cartographie est présentée dans le rapport de présentation du P.L.U. Ce risque a fait l'objet d'un Porter à Connaissances le 19 novembre 2020 (joint en annexe du PLU)

Les règles édictées dans le guide de recommandation relatif au retrait-gonflement des argiles devront être prises en compte (guide en annexe du PLU). Il pourra être complété par les fascicules de l'Institut Français des Sciences et Technologies des Transports et des Réseaux (IFSTAR) disponibles sur le site de la Préfecture.

### ***L'aléa sismique***

La commune est en zone de sismicité très faible. Aucune disposition particulière n'est à mettre en œuvre.

### ***Le risque radon***

Conformément à l'article D1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon **suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :**

En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

### ***Présence de forêt***

La commune souhaite appliquer la nouvelle préconisation de l'ONF par rapport à l'interdiction de construire dans une bande de 50 m par rapport à la lisière de la forêt.

## **2.10 Continuités écologiques**

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régie par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

## 2.11 Eléments de patrimoine à préserver

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

## 2.12 Recueil des Zones Inondables

Le ban communal est concernée par la RZI de la Zelle.

## 2.13 Stationnement

### Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

### Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des **obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**, dans le respect des conditions prévues à l'[article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation](#).

### Article L113-18

#### **Toute personne qui construit :**

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
  - 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - 4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,
- le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.**

#### **Stationnement des vélos et deux roues**

Des emplacements destinés au stationnement des véhicules à deux roues doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

## 2.14 Collecte déchets ménagers

En cas de lotissement, de construction d'un immeuble neuf ou d'aménagement divers, l'Autorité compétente émet un avis et des recommandations techniques sur les espaces à prévoir pour la collecte des déchets (voirie, aire de retournement, locaux ou espaces poubelles, point d'apport volontaire) lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

## 2.15 Les clôtures

Les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable, la commune ayant délibéré dans ce sens. De plus, selon l'article L372-1, **Loi n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1**

**Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières** délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels **permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages**. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

## 2.16 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de l'endroit où elles tombent.

Pour limiter les rejets d'eaux pluviales, il est préconisé de limiter les surfaces imperméabilisées et de réutiliser les eaux pluviales (arrosages).

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée à minima pour les petites pluies inférieures à 10 mm/jour, via des noues, fossés, drains, puits d'infiltration...

Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou limitée et pour des pluies plus fortes, une rétention des eaux pluviales doit être mise en place avant rejet pour tous les nouveaux aménagements, constructions ou extensions, elle peut prendre la forme d'une cuve, chaussée drainante, noue, mare, toiture végétalisée, ...

Le rejet s'effectue préférentiellement dans le milieu hydraulique superficiel (fossé, cours d'eau, ...) après autorisation du gestionnaire le cas échéant.

Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou unitaire n'est envisagé que dans le cas où l'infiltration et/ou le rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont impossibles techniquement ou économiquement.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial ou unitaire fait l'objet d'une demande préalable auprès du service d'assainissement qui autorise le déversement au cas par cas de tout ou partie des eaux pluviales.

Certains projets sont soumis à l'avis ou l'autorisation de la Police de l'Eau qui peut imposer des dispositions plus contraignantes.

## **2.17. Modalités de consultation du Services Régional de l'Archéologie**

En vertu de l'arrêté préfectoral n° SGAR-2003-253, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée > 3 000 m<sup>2</sup> (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

## **2.18. Canalisations de transport de gaz (GRT gaz)**

Le territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non-aedificandi et non-sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

## **2.19. Le réseau public de transport d'électricité (RTE)**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R 151-28 du même code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones à urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

### I - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### LA ZONE U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

Elle est constituée par les zones et secteurs suivants :

**Ua** : le centre ancien

**Ub** : les zones de bâti récent

**Uc** : les zones de loisirs à caractère résidentiel autour de l'étang du Hirbach.

### 2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### LA ZONE I AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

**La zone naturelle N comprend deux secteurs :**

**Ne** : le secteur naturel autorisant les abris de pêche sous conditions

**Nf** : le secteur naturel forêt autorisant les abris de chasse sous conditions

## ARTICLE 4 - LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les définitions sont reprises ci-dessous.

### **Accès**

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier. Un accès ne peut desservir qu'une seule propriété foncière. Dans le cas contraire, il est considéré comme une voirie.

### **Acrotère**

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Carport**

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction principale**

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou du bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire**

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

**Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ARTICLE 5 – LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**  
**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2. La destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : **logement, hébergement.**

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **7 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **hôtels,**

- **autres hébergements touristiques,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-

destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,**

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**- salles d'art et de spectacles,**

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**- équipements sportifs,**

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**- lieux de culte,**

**- autres équipements recevant du public.**

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5. La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »** comprend les 5 sous-destinations suivantes :

**Industrie,**

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**Entrepôt,**

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Bureau,**

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition.**

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Cuisine dédiée à la vente en ligne.**

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

# CHAPITRE I

## LA ZONE Ua

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux centres urbains de la commune  
Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

**La zone Ua est concernée par :**

**- un risque de mouvement de terrain, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Mouvement de terrain ». Le PPRn « MVT » est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.**

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE Ua1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble **du secteur Ua** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article Ua2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE Ua2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve que le seuil du rez-de-chaussée de la construction se situe à plus ou moins 2 m du terrain naturel
- Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

**Dans le secteur concerné par la trame grisée (plan de prévention des risques naturels « mouvements de terrain »)**, les occupations et utilisations du sol mentionnées à la section I doivent respecter les prescriptions édictées dans le PPRn(mt), annexé au PLU.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE Ua3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

a. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation, sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

b. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

c. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

d. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

e. Les annexes et extensions ne devront pas s'implanter à l'avant de la façade avant de la construction principale.

#### **II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

a. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie par cet article.

b. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

c. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

#### **Dans le secteur non construit en ordre continu**

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

#### ***Pour les annexes :***

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### **Dans le secteur construit en ordre continu**

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 10 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoirement sur une limite séparative. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieur à 3 m).

Au-delà de cette profondeur de 20m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 m.

#### **Pour les annexes :**

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### **II.1.3. Hauteur maximale**

a. Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

b. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

c. Pour les constructions principales, le niveau de l'égout de toiture doit se situer dans la bande formée par les égouts de toiture (ou le sommet des acrotères) des constructions principales voisines les plus proches, avec une tolérance de + ou - 0,50 mètre.

d. Pour les extensions des constructions principales et les annexes accolées à la construction principale, le niveau de l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) ne doit pas dépasser en hauteur le niveau de l'égout de toiture (ou du sommet de l'acrotère) de la construction principale.

e. Pour les constructions annexes isolées, la hauteur ne doit pas excéder 3,00 mètres à l'égout de toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE Ua4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Prescriptions générales**

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques. Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## Façade

La destruction, en façade sur rue, des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements en pierre de taille, corniches, ...) est interdit.

Pour les coloris de façade : les couleurs vives sont interdites

## Toiture – volumétrie

Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

Pour les constructions principales, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de tons voisins, exceptés dans le cas de vérandas, de pergolas ou d'équipement liés aux énergies renouvelables. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments publics.

## Aspects extérieurs

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

## Clôtures

### - La hauteur des clôtures en limite du domaine public

Les clôtures, en limite du domaine public, auront une hauteur totale maximale, hors mur de soutènement éventuel, de 1 mètre et pourront être constituées :

- soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage
- soit d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie.
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie

### - La hauteur des clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel

## Performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions principales

Apports solaires :

Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

Protection contre les vents :

Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

## ARTICLE Ua5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**. Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts privilégiant les espèces locales.

## ARTICLE Ua6 – STATIONNEMENT

### **Stationnement de véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

#### **- constructions à usage d'habitation**

l emplacement minimum par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

l emplacement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher entamée

Les locaux à usage de bureaux, commerces et artisanat sont exonérés de places de stationnement lorsque la surface de plancher est inférieure à 150 m<sup>2</sup>. Cette dispense sera appliquée dans le cas de réhabilitations ou changements de destination à vocation d'activités des constructions existantes.

### **Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)**

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE Ua7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### **-Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (dont véhicules de collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour.

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les

terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales, hors agglomération, est interdite.

## **ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'existe pas, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m<sup>3</sup>. Le débit de fuite est de 2l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3l/s.

## **CHAPITRE II LA ZONE Ub**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions du village  
Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

**La zone Ub est concernée par :**

**- un risque de mouvement de terrain, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Mouvement de terrain ». Le PPRn « MVT » est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.**

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### **SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE Ub1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble **du secteur Ub** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière », (sauf dans les cas visés à l'article Ub2),
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article Ub2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE Ub2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve que le seuil du rez-de-chaussée de la construction se situe à plus ou moins 2 m du terrain naturel
- Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- . **Dans la sous-destination "exploitation agricole" :**
  - . les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse d'une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU et sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur concerné par la trame grisée (plan de prévention des risques naturels « mouvements de terrain »)**, les occupations et utilisations du sol mentionnées à la section I doivent respecter les prescriptions édictées dans le PPRn(mt), annexé au PLU.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE Ub3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

a. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation, sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

b. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

c. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

d. La façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les autres constructions ne devront pas s'implanter à l'avant de l'alignement des façades, excepté pour les carports.

#### **II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

a. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie par cet article.

b. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

c. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

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

#### ***Pour les annexes :***

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### II.1.3. Hauteur maximale

a. Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

b. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

c. La hauteur maximale de toutes constructions principales ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

## **ARTICLE Ub4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Prescriptions générales**

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques. Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **Aspects extérieurs**

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

#### **Clôtures**

##### **- La hauteur des clôtures en limite du domaine public**

Les clôtures, en limite du domaine public, auront une hauteur totale maximale, hors mur de soutènement éventuel, de 1 mètre et pourront être constituées :

- soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage
- soit d'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie.
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,40 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie

##### **- La hauteur des clôtures en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel

## **Performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions principales**

Apports solaires :

Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

Protection contre les vents :

Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

## **ARTICLE Ub5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts privilégiant les espèces locales.

## **ARTICLE Ub6 – STATIONNEMENT**

### **Stationnement de véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

#### **- constructions à usage d'habitation**

| emplacement minimum par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

| emplacement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher entamée

### **Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)**

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ub7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **-Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (dont véhicules de collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour.

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales, hors agglomération, est interdite.

### **ARTICLE Ub8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'existe pas, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m<sup>3</sup>. Le débit de fuite est de 2l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3l/s.

## CHAPITRE III LA ZONE U<sub>c</sub>

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de loisirs à caractère résidentiel autour de l'étang du Hirbach.

La zone U<sub>c</sub> comporte 2 secteurs :

- **U<sub>c1</sub>** correspondant à la zone de loisirs à vocation résidentielle et touristique
- **U<sub>c2</sub>** correspondant la zone de loisirs à vocation résidentielle et touristique avec des caractéristique de voirie et de volumétrie des constructions différentes de U<sub>c1</sub>

**La zone U<sub>c</sub> est concernée par :**

- **un risque de mouvement de terrain, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Mouvement de terrain ». Le PPRn « MVT » est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.**

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE U<sub>c1</sub> – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « **artisanat et commerce de détail** »
  - . La sous destination « **restauration** »
  - . La sous destination « commerce de gros »,
  - . La sous destination « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »
  - . La sous destination « **cinéma** »
- La destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,

## ARTICLE U<sub>c2</sub> – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone UC, les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve que le seuil du rez-de-chaussée de la construction se situe à plus ou moins 2 m du terrain naturel

**Dans le secteur concerné par la trame grisée (PPRN « Mouvement de terrain »)**, les occupations et utilisations du sol mentionnées à la section I doivent respecter les prescriptions édictées dans le PPRn « MVT », annexé au PLU.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Uc3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.I.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

##### **a. Dans l'ensemble de la zone Uc**

. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation, sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **b. Dans le secteur Uc1**

. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de toute construction doit se situer **au moins à 5 mètres** de l'alignement.

##### **c. Dans le secteur Uc2**

. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de toute construction doit se situer **au moins à 3 mètres** de l'alignement.

##### **d. Cas des cours des cours d'eau et fossés**

Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

#### II.I.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

**a.** En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie par cet article.

##### **b. Dans l'ensemble de la zone Uc**

. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière

### **c. Dans les secteurs Ucl et Uc2**

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### ***Pour les annexes:***

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### **II.1.3. Hauteur maximale**

#### **Dans toute la zone Uc :**

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

#### **Dans le secteur Ucl :**

Pour les constructions principales, la hauteur ne doit pas excéder 9,00 mètres au faitage et/ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres hors tout

#### **Dans le secteur Uc2 :**

Pour les constructions principales, la hauteur ne doit pas excéder 6,00 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres hors tout

### **II.1.4. Emprise au sol**

#### **Dans le secteur Ucl :**

L'ensemble des constructions ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de :

- 25% de la surface totale du terrain d'implantation des constructions et
  - 200 m<sup>2</sup>, annexes et extensions comprises
- Pour les constructions annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> par unité foncière et par annexe.

### **Dans le secteur Uc2 :**

L'ensemble des constructions ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de :

- 15% de la surface totale du terrain d'implantation des constructions et
  - 150 m<sup>2</sup>, annexes et extensions comprises
- Pour les constructions annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> par unité foncière et par annexe

## **ARTICLE Uc4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Prescriptions générales**

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **Toiture et façade**

Les matériaux non destinés à rester bruts doivent être recouverts.

La tôle ondulée est interdite pour les constructions principales.

La tôle ondulée est autorisée pour les constructions annexes sous condition qu'elle soit d'aspect tuile.

### **Clôtures sur espace public**

#### **En bordure sur rue ainsi qu'en limite séparative, à l'avant de l'alignement des façades**

La clôture sera constituée d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,40 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 mètre, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 1 mètre de hauteur.

#### **En limite séparative à l'arrière de l'alignement des façades**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

## **Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

### **Dans le secteur Uc1**

- **constructions à usage d'habitation**  
2 emplacements minimum par logement

### **Dans le secteur Uc2**

- **constructions à usage d'habitation**  
1 emplacement minimum par logement

## **ARTICLE Uc5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts privilégiant les espèces locales.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Uc7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **-Voirie**

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

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

- 5m mètres d'emprise pour la voie

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

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,00 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

## **ARTICLE Uc8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m<sup>3</sup>. Le débit de fuite est de 2l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3l/s.

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE II LA ZONE IAU**

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

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...), et aux équipements collectifs.

**La zone IAU est concernée par :**

**- un risque de mouvement de terrain, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Mouvement de terrain ». Le PPRn « MVT » est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.**

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### **SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE IAU1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

**Sont interdits** dans l'ensemble du secteur **IAU** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La destination de constructions « exploitation agricole et forestière »,
- Dans la destination de construction « **commerce et activités des service** »,
  - . La sous destination « commerce de gros »,
- Dans la destination de constructions « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,
  - . La sous destination de constructions « industrie » (sauf dans les cas visés à l'article IAU2),
  - . La sous destination de construction « d'entrepôt »
  - . Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

## ARTICLE IAU2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I. Les constructions non mentionnées à l'article IAU1, à condition :

- que l'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- que chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,
- que la conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. - **les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve que le seuil du rez-de-chaussée de la construction se situe à plus ou moins 2 m du terrain naturel

3. Dans la destination « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** »,

- **la sous destination « industrie »** : les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

**Dans le secteur concerné par la trame grisée (plan de prévention des risques naturels « mouvements de terrain »)**, les occupations et utilisations du sol mentionnées à la section I doivent respecter les prescriptions édictées dans le PPRn(mt), annexé au PLU.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE IAU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

a. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

b. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

c. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

d. La façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les autres constructions ne devront pas s'implanter à l'avant de l'alignement des façades, excepté pour les carports.

#### **II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

a. Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées pour : des aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante implantée différemment des règles d'implantation définies ci-dessous, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

b. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

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

#### ***Pour les annexes :***

A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

### II.1.3. Hauteur maximale

a. Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

b. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

c. La hauteur maximale de toutes constructions principales ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

## **ARTICLE IAU4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Prescriptions générales**

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques. Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **Aspects extérieurs**

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

#### **Clôtures**

##### **- La hauteur des clôtures en limite du domaine public**

La clôture sera constituée d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,40 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 mètre, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 1 mètre de hauteur.

##### **- La hauteur des clôtures en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel

#### **Performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions principales**

Apports solaires :

Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

Protection contre les vents :

Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

## **ARTICLE IAU5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Les surfaces libres de toutes constructions** seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts privilégiant les espèces locales.

## **ARTICLE IAU6 – STATIONNEMENT**

### **Stationnement de véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

#### **- constructions à usage d'habitation**

| emplacement minimum par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **- constructions à usages de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

| emplacement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher entamée

### **Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)**

Dans les immeubles collectifs habitation (constructions nouvelles), un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé sera réalisé. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il devra être dimensionné à raison d'un vélo par logement au minimum avec un ratio minimal de 0,75 m<sup>2</sup> de surface de local par vélo.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE IAU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **-Voirie**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la voie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (dont véhicules de collecte des ordures ménagères) de faire demi-tour.

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales, hors agglomération, est interdite.

### **ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'existe pas, ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m<sup>3</sup>. Le débit de fuite est de 2l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3l/s.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE I

## LA ZONE A

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

**La zone A est concernée par :**

**- un risque de mouvement de terrain, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Mouvement de terrain ». Le PPRn « MVT » est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.**

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics et 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
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant et qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20% du bâtiment existant dans la limite de 30 m<sup>2</sup> cumulée d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les annexes des constructions à usage d'habitation** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 4,50 mètres de haut au faitage.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur
- **Les clôtures**

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins, exceptés pour les extensions des constructions agricoles existantes ne respectant cette règle. Dans ce cas, l'extension pourra se faire dans le prolongement du bâtiment existant,
- à moins de 10 m de l'emprise cadastrale des routes départementales hors agglomération,
- à moins de 50 mètres des forêts
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

### II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

## **ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Prescriptions générales**

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts.

## **ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



Les **clôtures** en zone agricole devront respecter l'article L372-I du Code de l'environnement, issu de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 et être perméables à la petite faune (se reporter aux prescriptions générales).

## **ARTICLE A6 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **-Voirie**

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

#### **- Accès**

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

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

### **ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### **- Assainissement**

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

#### **- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m<sup>3</sup>. Le débit de fuite est de 2l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3l/s.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I

## LA ZONE N

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 2 secteurs spécifiques :

- Nf correspondant à des secteurs naturels boisés où un abri de chasse est autorisé selon certaines conditions
- Ne correspondant à des secteurs naturels d'étangs où un abri de pêche est autorisé selon certaines conditions

**La zone N est concernée par :**

**- un risque de mouvement de terrain, identifié dans le Plan de Prévention du Risque « Mouvement de terrain ». Le PPRn « Mt » est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.**

**Les secteurs à risques sont représentés sur les documents de règlement graphique par une trame grisée.**

- l'aléa moyen du phénomène de retrait et gonflement des argiles.
- l'aléa très faible de sismicité.

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

### SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE NI – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2

## ARTICLE N2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, 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
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve de préserver les zones humides.
- **Les clôtures**

*DANS LE SECTEUR Nf :*

- **les abris de chasse** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol et limités à une seule construction par unité foncière.

*DANS LE SECTEUR Ne :*

- **les abris de pêche** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol et limités à une seule construction par unité foncière.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins,
- à moins de 50 mètres des forêts
- à moins de 10 m de l'emprise cadastrale des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

### II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

### II.1.3. Hauteur maximale et emprise au sol

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 6,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

**en secteur Nf :**

**La hauteur maximale** des abris de chasse ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout** et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

**en secteur Ne :**

**La hauteur maximale** des abris de pêche ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout** et 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

## **ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Prescriptions générales**

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

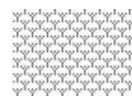
Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.

**En secteur Ne :**

Les abris de pêche posséderont un bardage bois en façade.

## ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) ou par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



Les **clôtures** en zone naturelle devront respecter l'article L372-I du Code de l'environnement, issu de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 et être perméables à la petite faune (se reporter aux prescriptions générales).

## ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **-Voirie**

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

#### **- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

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

## ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### - Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

### - Assainissement

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

### - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les constructions ou extensions créant une nouvelle surface imperméabilisée supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m<sup>3</sup> par 100 m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m<sup>3</sup>. Le débit de fuite est de 2l/s/ha sans pouvoir être inférieur à 3l/s.