



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'INNENHEIM

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
N°2 DU PLU

2

Vu pour être annexé à la délibération
n°2024/01/22 du Conseil communautaire
en date du 19 février 2024



Le Président,
M. Bernard FISCHER

RÈGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
Secteur Ua	8
Secteur Ub	17
Secteur Ul.....	27
Secteur Ux.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
Secteur IAU	44
Secteur IAUx	52
Secteur IIAU	62
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	65
Secteur Ac.....	66
Secteur As.....	71
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	75
Secteur Nn	76
Secteur Nc	80
Secteur NI	84

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'INNENHEIM (Bas-Rhin).

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

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

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

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

Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

Article R.111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 5 : Dispositions générales

Extrait de l'article R.151-21 du CU :

(...) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

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

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

Dispositions relatives aux zones inondables identifiées en trame graphique sur les plans de zonage :

Remblais et déblais

Sont interdites, les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt à l'exception des remblaiements nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Constructions nouvelles et extensions de l'existant

Sont interdites, les nouvelles constructions. Seules sont autorisées les extensions de l'existant à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).
- Pas de stockage de matière dangereuse.

Reconstructions après sinistre

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 40 centimètres au-dessus de la cote de référence et réalisé de telle sorte qu'il n'entrave pas l'écoulement des crues (vide sanitaire, structure sur pieux...);
- interdiction de créer des sous-sols enterrés ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;
- mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

Clôtures

En cas d'implantation de haies ou de clôtures, elles devront être non pleines (limitées à des grillages, fils barbelés ou non, espacés d'au moins 20 cm, ...)

Travaux

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

L'ensemble de ces dispositions sont susceptibles d'évoluer sur la base d'une étude hydraulique permettant de caractériser l'aléa.

Rappels :

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

- Ua : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.
Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.
- Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes, souvent sous forme pavillonnaire. Il comprend un sous-secteur Uba situé dans le ZPS hamster, dont les possibilités de développement sont limitées.
Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.
- Ux : la zone Ux est une zone urbaine destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles.
- UI: la zone UI correspond au secteur accueillant les activités sportives et de loisirs de la commune.

Secteur Ua

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie, et d'entrepôts.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'artisanat et à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions ou installations à usage d'artisanat, et d'exploitations agricoles et forestières à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 4 mètres.

L'emprise des nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

La façade avant de la construction doit être située entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 40 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 5 mètres, sont autorisés.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Si le bâtiment jouxte la limite parcellaire, sa hauteur sur limite ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas limitée dans le cas de construction simultanée sur une limite (maisons en bande ou jumelées).

La façade latérale du bâtiment à construire pourra être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives sans être soumis aux règles de prospect conformément à la tradition locale (Schlupf).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- Aux constructions annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est fixée à 14 mètres au faîtage et 8,5 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination de commerce est fixée à 14 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 14 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

En cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

En cas d'extensions d'une construction ou installation à destination d'hébergement hôtelier, dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

En cas de rénovation, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures du volume principal des constructions autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, seront à deux pans, avec une pente de toit comprise entre 45° et 52°. Les annexes, accolées ou non, et les extensions du volume principal, peuvent présenter une toiture à deux pans avec pente plus faible (30° minimum) ou être monopente (15° minimum).

Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées. Les lucarnes ne dépasseront pas 50% de la surface totale du pan de toit où elles s'implantent et devront avoir une pente de toit de 30° minimum.

Les toitures à pente devront être revêtues de tuiles en terre cuite de couleur rouge, rouge nuagé ou brun.

Clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2m sur le domaine public ou en limite séparative. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.

La reconstruction à l'identique de murs et portails est autorisée.

L'utilisation de matériaux de clôture à l'aspect PVC est interdite.

Article 12 – Ua : stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

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

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. Les places devront être directement accessibles.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières :

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ua : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ua : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur Ub

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'agrandissement, la transformation des constructions s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'industrie, et d'entrepôts.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'artisanat et à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uba :

- Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Uba sont interdites.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions ou installations à usage d'artisanat, et d'exploitations agricoles et forestières à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uba :

- L'extension des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 4 mètres.

L'emprise des nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 0 et 10 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative dans le cas de construction simultanée sur une limite (maisons en bande ou jumelées), ceci sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres sur la limite séparative et leur emprise au sol soit inférieure à 40 mètres².

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- Aux constructions annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ub : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 14 mètres au faîtage et 8,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

En cas d'extensions d'une construction ou installation à destination d'hébergement hôtelier, dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

En cas de rénovation, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures des constructions, autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, devront s'inscrire dans le respect des constructions avoisinantes. Les toits plats sont autorisés

En cas de pente, la pente principale des toitures concernées des constructions d'habitation sera comprise entre 45° et 52°.

Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées. Les lucarnes ne dépasseront pas 50% de la surface totale du pan de toit où elles s'implantent. Ces ouvrages ne sont pas concernés par les pentes minimales de toit.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et aux extensions n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 à l'acrotère et 5 mètres hors tout,
- aux constructions à destination de commerce et d'exploitation agricole et forestière.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50m sur le domaine public et 2m en limite séparative.

Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.

Article 12 – Ub : stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

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

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. Les places devront être directement accessibles.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de

	surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m ² de surface de plancher entamée entre 300m ² et 1000m ² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m ² entamée au-delà de 1000 m ² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par 300m ² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u>

	- Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières :**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations

Au moins 40% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux d'enfants.

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ub : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ub : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur UI

Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiqués en art.2 – UI.

Article 2 – UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

Article 3 – UI : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – UI : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Si aucune solution ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – UI : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé soit sur limite d'emprise publique soit au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé soit sur limite séparative, soit au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – UI : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – UI : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – UI : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Article 12 – UI : stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

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

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. Les places devront être directement accessibles.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de

	surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m ² de surface de plancher entamée entre 300m ² et 1000m ² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m ² entamée au-delà de 1000 m ² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par 300m ² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u>

	- Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières :**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 – UI : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – UI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – UI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur Ux

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiqués en art.2 – Ux.

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

Sont admis sous condition :

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement par entreprise.

Article 3 – Ux : accès et voiries

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 4 mètres.

L'emprise des nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel à écoulement superficiel. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

Elles pourront également être dirigées vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et 6m de la limite d'emprise des fossés, existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'extension ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

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

En cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

En cas d'extensions d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ux : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

En cas de rénovation, d'adaptations, de changement de destination ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50m sur le domaine public et 2m en limite séparative. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.

Article 12 – Ux : stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

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

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. Les places devront être directement accessibles.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières :

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations

Au moins 20% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons.

Article 14 – Ux : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – Ux : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 – Ux : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

- IAU : Il s'agit d'un secteur dont la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- IAUx : Il s'agit d'un secteur dont la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ce secteur est l'activité économique.
- IIAU : il s'agit d'un secteur naturel non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Secteur IAU

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

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

Sont admises sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accès :

Toute construction principale située en seconde ligne doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé entre 0 et 10 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres sur la limite séparative et leur emprise au sol soit inférieure à 40 mètres².

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative dans le cas de construction simultanée sur une limite (maisons en bande ou jumelées), ceci sur une profondeur maximum de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- Aux constructions annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est appréciée à partir du niveau fini le plus haut mesuré sur l'axe de la ou des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, situées au droit du terrain de l'opération.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 14 mètres au faîtage et 8,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre et 2 mètres pour les haies vives. La hauteur des murs pleins ou des murs bahut ne saurait excéder 1 mètre.

Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.

Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.

Article 12 – IAU : stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

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

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. Les places devront être directement accessibles.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières :

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Au moins 40% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux d'enfants.

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – IAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 – IAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur IAUX

Article 1 – IAUX : occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les établissements hôteliers ;
- Les constructions logistiques ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les remises et abris de jardin ;
- Les habitations en-dehors des logements de fonction sous les conditions définies dans l'article 2.
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les étangs et les carrières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les piscines.

Article 2 – IAUX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant ;
- Les logements de fonction liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :
 - D'être liées à une activité pour laquelle une présence permanente sur place est strictement nécessaire,
 - Que leurs nombres soient limités à un par unité foncière,
 - Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent,
 - Que leur dimension ne dépasse pas 100m² de surface plancher.
- Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les dépôts de déchets temporaires liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts et le stockage temporaires de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3 – IAUx : accès et voiries

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux lots se fera par la voie intérieure du lotissement figurant au plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4). Tout autre accès n'est pas autorisé aux véhicules motorisés.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul, et chaque terrain ne pourra disposer au maximum que de 2 accès.

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 – IAUx : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public d'eaux pluviales.

La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération ; en privilégiant dans cet ordre :

- l'infiltration dans le sol (et la réutilisation),
- le raccordement au réseau public recueillant les eaux pluviales.

Les pluies courantes (correspondant à une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm) devront systématiquement et entièrement être infiltrées, évapotranspirées ou réutilisées dans les 24 heures ; quelles que soient les contraintes. Pour une pluie moyenne à forte (à minima décennale), un maximum d'eau devra être infiltré. Le volume restant pourra être stocké et rejeté à débit limité dans le réseau public recueillant les eaux pluviales avec limitation du débit de fuite à 5 l/s/ha ; conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 – IAUx : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAUx : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de :

- 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier
- 20m par rapport à l'axe de la voie RD1422 / Route de Barr

Les aires de stockage extérieures sont interdites dans la bande de recul de 20m entre l'axe de la route de Barr et la limite d'implantation des constructions et installations.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.

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

Dispositions générales

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAUx : emprise au sol

Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 – IAUx : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au côté de la voirie publique, au droit du point d'accès sur la parcelle.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux panneaux photovoltaïques, ainsi qu'aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Article 11 – IAUx : aspect extérieur

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures :

Les toitures à pentes sont admises, à condition de respecter une inclinaison comprise entre 15° et 30°. Elles seront à deux pentes égales.

L'aspect extérieur des toitures doit être travaillé comme une cinquième façade, dans le but d'assurer une bonne intégration dans le grand paysage et notamment depuis les points hauts environnants. Elles doivent donc être :

- Soit couvertes de tuiles rouges, nuagées ou brunes,
- Soit de teinte non claire ou blanche, non vive et non brillante,
- Soit végétalisées.

Les éventuelles gaines techniques présentes en toiture devront soit être camouflées soit faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration.

Facades et construction :

Toutes les façades doivent recevoir un traitement de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les couleurs claires, vives et agressives.

Les constructions à usage d'habitations destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les effets de polychromie ne sont pas autorisés.

Les bardages métalliques et les enduits doivent être de teinte sombre.

Les bardages en bois recevront un traitement incolore ou sombre de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère. Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m.

Les clôtures seront composées de grilles métalliques à mailles de teinte sombre.

Les grilles seront doublées de haies vives composées d'essences variées à feuilles caduques.

Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Énergies renouvelables :

Les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition de la façade et/ou de la toiture. Le cas échéant, les panneaux solaires et les châssis doivent être alignés, afin de ne pas créer de surfaces vitrées disposées de façon aléatoire dans le toit.

Article 12 – IAUx : stationnement

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

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

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs.

Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

***Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination**

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces et plus : 2 places par logement - Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus : en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements

	entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)
Tertiaire	Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. Les places devront être directement accessibles.
Commerce	Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
Restaurants, débits de boisson	Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	Pour les constructions neuves : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - 1 emplacement par logement
Tertiaire	Pour les constructions neuves : - Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	Pour les constructions neuves : - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 : - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières :

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 – IAUx : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Un minimum de 20% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert.

Les plantations doivent être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en périphérie immédiate ou entre les places de manière à les ombrager, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement.

En dehors des espaces aménagés pour du stationnement, les abords de la voie principale et de la place de retournement seront plantés, engazonnés ou aménagés en jachère fleurie et entretenus par les acquéreurs de lot sur une profondeur minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.

Article 14 – IAUx : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – IAUx : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction, travaux, installations doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées ci-après, prendre en compte, dans sa conception et à l'échelle du projet, les questions énergétiques.

Pour toute nouvelle construction, le dispositif de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) doit être intégré dans le toit si celui-ci est à pente(s).

Performance des bâtiments :

Tout bâtiment ou partie de bâtiment à vocation d'habitat, de bureaux ou de vente doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (Bbio max) et à la consommation d'énergie primaire maximale (CEP max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

Production d'énergie électrique :

Les bâtiments doivent être équipés d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : a minima 10Wc solaires photovoltaïques par m2 d'emprise au sol.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques.

Les deux règles précédentes ne s'appliquent pas lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m².

Conception bioclimatique des bâtiments :

À l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les façades des bâtiments ou parties de bâtiments soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un facteur solaire maximal de 0,10, sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. À cette fin, les façades doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.

Systèmes de rafraîchissement :

Tout ou partie de bâtiment ayant des besoins de froid de confort des usagers doit prévoir un système de rafraîchissement passif. En cas d'impossibilité technique, un système de rafraîchissement actif mutualisé à l'échelle du bâtiment est envisageable. Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60 % minimum par des énergies renouvelables.

Article 16 – IAUx : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

Secteur IIAU

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

Article 2 – IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement.

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour tous points des volumes principaux des constructions.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Article 7 – IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation ou de transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – IIAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IIAU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites "zones A".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elles sont divisées en 2 secteurs :

- Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles. *Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.*
- As : secteur destiné à des activités de maraîchage sur lequel des serres sont implantées.

Secteur Ac

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions sont autorisées uniquement pour les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Le changement de destination est autorisé uniquement pour les destinations d'exploitation agricole et forestière.

Article 3 – Ac : accès et voiries

La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation :

- L'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des ouvrages à caractère technique (ex : stations pompage...) dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux autres voies et chemins :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Si le bâtiment jouxte la limite parcellaire, sa hauteur sur limite ne pourra excéder 7 mètres.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Bâtiments d'exploitation agricole :

Hauteur non règlementée.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 14 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

La hauteur des clôtures pourra être limitée sur des voies secondaires lorsqu'elles présentent une gêne pour la circulation des engins agricoles.

Article 12 – Ac : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les plantations devront plus particulièrement être réalisées pour créer une transition paysagère en direction des axes routiers.

Les abords des bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ac : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ac : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur As

Article 1 – As : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – As : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les constructions à destination de stockage, ainsi que l'installation de serres à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – As : accès et voiries

Non règlementé.

Article 4 – As : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – As : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – As : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,

- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Non règlementée.

Article 9 – As : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – As : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 – As : aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – As : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – As : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – As : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – As : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – As : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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. »

Elle comprend 3 secteurs :

- Nn : zone naturelle correspondant à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale. *Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.*
- Nc : secteur naturel d'un intérêt écologique limité, permettant une occupation du sol mesurée. *Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions générales en page 5 du règlement.*
- NI : zone naturelle correspondant aux secteurs de loisirs et d'équipements où l'entretien de ces équipements est autorisé. Elle constitue un STECAL au titre du R.123-1-5 II 6°.

Secteur Nn

Article 1 – Nn : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admis sous condition :

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

Article 3 – Nn : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Nn : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Nn : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation :

- L'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des ouvrages à caractère technique (ex : stations pompage...) dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux autres voies et chemins :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Non règlementé.

Article 9 – Nn : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Nn : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Nn : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – Nn : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nn : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

Article 14 – Nn : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – Nn : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nn : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur Nc

Article 1 – Nc : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 – Nc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- L'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière sans pouvoir dépasser 30 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les constructions annexes à l'activité agricole ayant une emprise au sol maximale de 20 mètres² par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions et installations à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – Nc : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Nc : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Nc : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Nc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Par rapport aux autoroutes et routes à grande circulation :

- L'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des ouvrages à caractère technique (ex : stations pompage...) dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux autres voies et chemins :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Non règlementé.

Article 9 – Nc : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Nc : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Nc : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – Nc : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Nc : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

Article 14 – Nc : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Nc : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nc : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Secteur NI

Article 1 – NI : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

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

Sont admis sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des installations à destination de loisirs à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article 3 – NI : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – NI : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Article 5 – NI : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'édification des clôtures ne peut se faire à une distance inférieure à 2 mètres de la limite d'emprise du chemin rural ou d'exploitation.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, d'adaptation, de réfection ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite ou à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

Non règlementé.

Article 9 – NI : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – NI : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – NI : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Article 12 – NI : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – NI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

Article 14 – NI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – NI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – NI : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.