

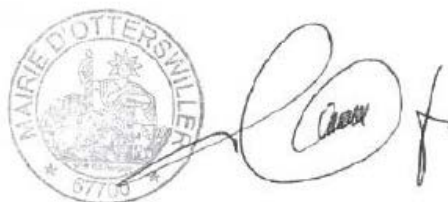


Plan local d'urbanisme

Commune d'Otterswiller

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du 17/12/2018



A Otterswiller,
le 18/12/2018

le Maire,
Joseph Cremmel

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : LES ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	7
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub.....	16
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux.....	25
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue.....	33
TITRE III : LES ZONES A URBANISER.....	39
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU.....	40
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU.....	47
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES.....	50
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac.....	51
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa.....	56
TITRE V : LES ZONES NATURELLES.....	60
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N.....	61

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Otterswiller (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.

Eléments paysagers bâtis à protéger :

Les prescriptions édictées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont inscrite à l'article 11 du règlement de chaque zone concernée.

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. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), 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. 111-15.

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. 111-21.

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*123-10-1 du CU :

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

Rappels :

Sont considérées comme annexes, les constructions non attenantes (piscines, garages, abris de jardins...) dont l'emprise au sol n'excède pas 40m² et la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Elles sont divisées en différents secteurs :

- **Ua** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis anciens dont la vocation principale est l'habitat. Il comprend un sous-secteur **Uai** sujet à un risque d'inondation.
Dans les parties concernées par le risque d'inondation, inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 26 août 2010 s'imposent en plus des articles 1 à 16 du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI valant servitude d'utilité publique est annexé au présent PLU.
- **Ub** : correspond aux extensions récentes à destination d'habitat. Il comprend un sous-secteur **Ubi** sujet à un risque d'inondation.
Dans les parties concernées par le risque d'inondation, inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 26 août 2010 s'imposent en plus des articles 1 à 16 du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI valant servitude d'utilité publique est annexé au présent PLU.
- **Uxb** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques notamment industrielles. Il comprend un sous-secteur **Uxbi** sujet à un risque d'inondation.
Dans les parties concernées par le risque d'inondation, inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 26 août 2010 s'imposent en plus des articles 1 à 16 du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI valant servitude d'utilité publique est annexé au présent PLU.
- **Uxc** : correspond à un espace regroupant une forte diversité d'activité, notamment commerciale à l'intérieur d'Otterswiller.
- **Ue** : secteur dédié au développement des équipements publics.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Sauf de le sous-secteur Uai, les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uai

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.

La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.

Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques

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

Sont admises sous condition :

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

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

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uai

Les remblais, d'exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles de bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 0,3 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, *sauf vide sanitaire*;
- 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, ...).

Les reconstructions après sinistre sont autorisées à condition de respecter les règles ci-dessus fixées pour les constructions neuves.

Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :

- Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence.
- Les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel et ne doivent pas réduire les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

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.

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

Acces :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Le long de la rue principale et de la rue de Marmoutier, les accès sont limités à un seul par habitation et établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité. Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, soit un diamètre minimum de 17 mètres pour la place de retournement.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

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 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions voisines existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantées entre ces deux limites avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. Dans tous les cas, le recul ne pourra excéder 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dans le cas où le terrain est à l'angle de 2 voies, l'alignement devra être respecté sur au moins une des 2 voies. Par rapport à l'autre voie, le recul ne pourra excéder 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dans le cas où il n'existe pas de construction limitrophe, la construction doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 4 mètres maximum.

Dans le cadre d'un projet de construction où le stationnement est géré à l'avant du bâtiment, la construction pourra exceptionnellement déroger aux règles d'alignement ci-dessus et s'implanter en retrait des voies et emprises publiques sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 6 mètres maximum. Dans ce cas, le projet devra comporter un mur plein d'une hauteur minimum de 1,5 mètre permettant de marquer l'alignement, hormis sur la largeur réservée à l'accès aux aires de stationnement privées, directement accessibles depuis la voie.

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

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public avec l'accord préalable du gestionnaire et dans la limite de 0,12 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales

Implantation en limites latérales :

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 3 mètres.

Dans le cas où la ou les constructions voisines pré-existantes sont implantées en léger recul par rapport à la limite séparative, le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.

Implantation en fond de parcelle :

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.

L'implantation sur la limite séparative en fond de parcelle est autorisée à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur totale sur la limite, que la longueur de la façade du bâtiment située sur la limite ne dépasse pas 10 mètres et que la pente de toiture soit inférieure à 45°.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul minimal de 0,6 mètre par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente supérieure à 5%, la hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- 13,5 mètres au faîtage.
- 10,5 mètres au point le plus haut des attiques.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagements, de transformations ou d'extensions limitées des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels les hauteurs en sont pas règlementées.

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les toitures :

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite ou l'ardoise. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°. Les croupes et les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur une surface représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Les toitures terrasses pourront représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale si elles ne sont pas visibles depuis l'emprise publique.

Cas spécifique des annexes :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes, à condition de ne pas donner directement sur l'emprise publique.

Les annexes donnant directement sur l'emprise publique peuvent avoir une toiture monopan si celle-ci cadre avec le bâtiment principal.

Les clôtures :

D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uai

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur du cours d'eau.

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

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uai

Les espaces boisés figurant au plan de zonage (pièce 2. du présent dossier) sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Sauf dans le sous-secteur Ubi, les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, d'industrie et d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Ubi

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.

La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.

Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques

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

Sont admises sous condition :

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

Les constructions à destination commerciale, à condition que leur surface commerciale n'excède pas 300 mètres².

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

Dispositions spécifiques au sous-secteur Ubi

Les remblais, d'exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles de bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 0,3 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, *sauf vide sanitaire* ;
- 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, ...).

Les reconstructions après sinistre sont autorisées à condition de respecter les règles ci-dessus fixées pour les constructions neuves.

Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :

- Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence.
- Les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel et ne doivent pas réduire les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

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.

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

Acces :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Le long de la rue Principale, de la rue de Marmoutier et de la RD.1004, les accès sont limités à un seul par habitation et établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité. Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès. Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD1404.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, soit un diamètre minimum de 17 mètres pour la place de retournement.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

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 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 5 mètres le long de la RD.1004.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe des RD1004 et 1404 pour les habitations et 25 mètres de l'axe des RD1004 et 1404 pour les autres destinations de constructions,

- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.
- Aux constructions annexes qui devront être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 5 mètres le long de la RD.1004.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales

Implantation en limites latérales :

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 3 mètres.

Implantation en fond de parcelle :

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 3 mètres.

L'implantation sur la limite séparative en fond de parcelle est autorisée à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur totale sur la limite, que la longueur de la façade du bâtiment située sur la limite ne dépasse pas 10 mètres et que la pente de toiture soit inférieure à 45°.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul minimal de 0,6 mètre par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente supérieure à 5%, la hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- 13,5 mètres au faîtage.
- 10,5 mètres au point le plus haut des attiques.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagements, de transformations ou d'extensions limitées des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels les hauteurs en sont pas règlementées.

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les toitures :

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite ou l'ardoise. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans. Les croupes et les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur une surface représentant moins de 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Les toitures terrasses pourront représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale si elles ne sont pas visibles depuis l'emprise publique.

Cas spécifique des annexes :

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Les clôtures :

D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre. Elles pourront, le cas échéant être surmonté d'un grillage ou doublées d'une haie. Dans ce cas leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Ubi

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur du cours d'eau.

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

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

Au moins 50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Ubi

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant

obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc :

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière et d'industrie.

Les constructions et installations à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxb :

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

A l'intérieur des espaces identifiés au titre du R.123-11 b en raison d'un risque de pollution, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque de pollution identifié sont interdites.

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 liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition :

- qu'il n'excède pas 170 mètres² de surface de plancher,
- que sa surface de plancher n'excède pas le double de celle du bâtiment d'activité auquel il est lié.

Ces logements devront être intégrés ou attenants à une construction à usage d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxbi

Les remblais, d'exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles de bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé au moins 0,3 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, *sauf vide sanitaire* ;
- 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, ...).

Les reconstructions après sinistre sont autorisées à condition de respecter les règles ci-dessus fixées pour les constructions neuves.

Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :

- Le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence.
- Les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel et ne doivent pas réduire les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

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.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc

La surface de vente des nouvelles constructions à destination commerciale ne pourra être inférieure à 1000 mètres².

La surface de vente des nouvelles constructions à destination commerciale ne pourra excéder 5000 mètres².

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Le long de la RD.1004, les accès sont limités à un seul par habitation et établis là où la gêne pour la circulation est la moindre dans l'intérêt de la sécurité. Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD1404.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, soit un diamètre minimum de 17 mètres pour la place de retournement.

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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, 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 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe des RD1004 et 1404 pour les habitations et 25 mètres de l'axe des RD1004 et 1404 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.
- Aux constructions annexes qui devront être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 5 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul minimal de 0,6 mètre par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxb :

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

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions**Mode de calcul :**

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des logements de fonction :

La hauteur maximale des logements de fonction non intégrés au bâtiment d'activité est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- 13,5 mètres au faîtage.
- 10,5 mètres au point le plus haut des attiques.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des autres constructions ou installations :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 9 mètres à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagements, de transformations ou d'extensions limitées des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels les hauteurs en sont pas règlementées.

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxbi

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur du cours d'eau.

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

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Voulez-vous prévoir des emplacements vélo pour les opérations d'une certaine taille ?

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

Dispositions générales :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et/ou plantées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

La plantation d'au moins 3 arbres à haute tige est exigée par tranche de 100 mètres² de surface libre de toute construction ou installation et 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 4 place de stationnement.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxbi

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

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

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

Sont admis sous condition :

Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition :

- qu'il n'excède pas 170 mètres² de surface de plancher,

La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

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

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.

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

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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, 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 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.
- L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s’implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l’organisation générale du secteur.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d’eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales :

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 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s’implanter avec un recul minimal de 0,6 mètre par rapport aux limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d’eau et 6 mètres des fossés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions à destination de service public et d'intérêt collectif est non réglementée.

Cas des logements de fonction :

La hauteur maximale des logements de fonction non intégrés au bâtiment à destination de service public et d'intérêt collectif est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- 13,5 mètres au faîtage.
- 10,5 mètres au point le plus haut des attiques.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

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

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 place de stationnement entamée.

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

Dispositions générales

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et/ou plantées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

La plantation d'au moins 3 arbres à haute tige est exigée par tranche de 100 mètres² de surface libre de toute construction ou installation et 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 4 place de stationnement.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière et d'entrepôt.

Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et que leur surface de plancher n'excède pas 150 mètres².

Conditions d'aménagement :

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

- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opérations.
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres sauf dans le cas de voies à sens unique, dans ce cas leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

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 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 5 mètres le long des routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris

entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

- Aux constructions annexes qui devront être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales

Implantation en limites latérales :

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 2 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul minimal de 0,6 mètre par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions annexes, qui doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

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

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente supérieure à 5%, la hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- 13,5 mètres au faîtage.
- 10,5 mètres au point le plus haut des attiques.

Le volume des combles est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif pour lesquels les hauteurs en sont pas règlementées.

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les toitures :

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite ou l'ardoise. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans ou une toiture terrasse. Les croupes et les demi-croupes sont autorisées.

Cas spécifique des annexes :

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Les clôtures :

D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre. Elles pourront, le cas échéant être surmonté d'un grillage ou doublées d'une haie. Dans ce cas leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

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

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

Au moins 50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

La plantation d'au moins un arbre feuillu par logement est exigée.

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admises sous condition :

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

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

Non réglementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 – Ac : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous condition :

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

Les 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 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.

Les extensions sont autorisées uniquement pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

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

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.

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

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD1404.

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.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.
- L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de la limite d’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
- 15 mètres de la limite d’emprise des routes départementales.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l’axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l’axe des RD1004 et 1404 pour les habitations et 25 mètres de l’axe des RD1004 et 1404 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l’axe des autres routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux ouvrages à caractère technique (transformateurs, stations de pompage...), qui devront s’implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d’eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l’exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l’exploitation du chemin de fer, doivent s’implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l’exigent.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux ouvrages à caractère technique (transformateurs, stations de pompage ...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente supérieure à 5%, la hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagements, de transformations ou d'extensions limitées des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux d'entretien, d'aménagement ou de mise en sécurité du viaduc.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

L'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

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.

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

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD1404.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.
- L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 2 mètres de la limite d’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
- 15 mètres de la limite d’emprise des routes départementales.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l’axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l’axe des RD1004 et 1404 pour les habitations et 25 mètres de l’axe des RD1004 et 1404 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l’axe des autres routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux ouvrages à caractère technique (transformateurs, stations de pompage...), qui devront s’implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l’alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d’eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux ouvrages à caractère technique (transformateurs, stations de pompage ...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente supérieure à 5%, la hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des autres constructions ou installations :

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation ou de réfection des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

Le viaduc, identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourra faire l'objet de travaux d'entretien, d'aménagement ou de mise en sécurité mais son aspect extérieur devra être préservé.

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

Non réglementé.

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

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-2. du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles sont divisées en 4 secteurs :

- **Nf** : secteur correspondant aux espaces forestiers.
- **Ni** : secteur concerné par des risques d'inondation ou la présence de zones humides, autorisant la réalisation d'aménagement visant à limiter ces phénomènes .
Dans les parties concernées par le risque d'inondation, inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles édictées par l'arrêté préfectoral du 26 août 2010 s'imposent en plus des articles 1 à 16 du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI valant servitude d'utilité publique est annexé au présent PLU.
- **Np** : secteur correspondant aux espaces naturels présentant un intérêt paysager.
- **Nh** : secteur d'habitat isolé autorisant des extensions limitées des bâtiments existants.

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous condition :

Dispositions spécifiques au secteur Nf

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- 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.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les ruchers mobiles, à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

Dispositions spécifiques au secteur Np

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- 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.

Les ruchers mobiles, à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

Dispositions spécifiques au secteur Ni

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'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

La reconstruction des bâtiments sinistrés, à condition de ne pas augmenter leur emprise au sol, de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire et que le sinistre ne soit pas lié à une inondation.

L'adaptation et la réfection des constructions à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les ruchers mobiles, à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

Les travaux d'entretien, d'aménagement ou de mise en sécurité du viaduc à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où il est implanté et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dispositions spécifiques au secteur Nh

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions dans limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- 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 ou la réfection des constructions à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les ruchers mobiles, à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

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

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.

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

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD1404.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
- 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'axe des routes départementales, à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe des RD1004 et 1404 pour les habitations et 25 mètres de l'axe des RD1004 et 1404 pour les autres destinations de constructions,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux ouvrages à caractère technique (transformateurs, stations de pompage...), qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation au regard des règles édictées.
- aux ouvrages à caractère technique (transformateurs, stations de pompage ...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

Non réglementé sauf en secteur Nh.

Dispositions spécifiques au secteur Nh :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée, verticalement du terrain naturel.
- En cas de terrain en pente supérieure à 5%, la hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des autres constructions ou installations :

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagements, de transformations ou d'extensions limitées des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Les revêtements de façades devront être choisis en harmonie avec le site.

Dans le secteur Ni, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur du cours d'eau.

Le viaduc, identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourra faire l'objet de travaux d'entretien, d'aménagement ou de mise en sécurité mais son aspect extérieur devra être préservé.

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

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

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

Dispositions spécifiques aux sous-secteur Ni et Nf

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux et aux aménagements hydrauliques publics à réaliser le long des cours d'eau.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.