



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

RIMSDORF

REGLEMENT

Approbation du PLU le 10/07/2014

MODIFICATION N°1 ET N°2 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 24/10/2022,



Rimsdorf
Le 10/11/2022


le Maire,
Didier ENGELMANN



atip

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

Commune de RIMSDORF

4.0 Dispositions générales

5.0 Règlement

Du Plan Local d'Urbanisme



*Document approuvé vu pour être annexé à
la Délibération du Conseil Municipal du : 10/07/2014*

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES	7
CHAPITRE I - ZONE UA	7
CHAPITRE II - ZONE UB	13
CHAPITRE III - ZONE UJ.....	19
CHAPITRE IV - ZONE UX	23
CHAPITRE V - ZONE 1AU.....	29
CHAPITRE VI - ZONE 1AUX.....	35
CHAPITRE VII - ZONE 2AUX.....	41
CHAPITRE VIII - ZONE A	44
CHAPITRE IX - ZONE N	50
ANNEXE : NUANCIER.....	54

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RIMSDORF (Bas-Rhin).

2. Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le P.L.U. de RIMSDORF définit :

- une zone urbaine UA
- une zone urbaine UB
- une zone urbaine UJ
- une zone urbaine UX
- une zone à urbaniser 1AU
- une zone à urbaniser 1AUX
- une zone à urbaniser 2 AU
- une zone agricole A
- une zone naturelle N

Ces zones (et secteurs) sont délimitées sur les plans de zonage.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de trois ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6. Travaux sur les constructions existantes non-conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le projet ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est constituée par la partie centrale de l'agglomération. Elle est réservée aux constructions à prédominance d'habitation, de commerce, de service et de bureau ainsi qu'à leurs dépendances.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 1.2. L'agrandissement des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et de jeux permanents, stands et champs de tir, aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à une activité professionnelle ;
 - les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone ;
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.2. La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

UA 3 : Desserte des terrains par mes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, ne doivent, en aucun cas, excéder 100m. Au-delà de 35 mètres, elles doivent comprendre dans leur partie terminale une place de retournement.

Toutefois, pour les voies en impasse destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie lors d'une tranche d'urbanisation ultérieure, la création d'une place de retournement est facultative.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif d'un droit de passage) pour les personnes, les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ces accès devront avoir au minimum une largeur de 3 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée à plus de 2 mètres de la limite du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation
- 6.2. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées de manière à ce que la façade principale soit située dans la bande définie au plan (servitude architecturale particulière).

En l'absence d'alignement, la construction ou l'extension des Schopfs peuvent déroger à cette disposition en s'implantant en avant de cet alignement ou de cette bande d'implantation. Toutefois, la distance comptée horizontalement de tout point du Schopf au point de la limite du domaine public qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 2 mètres.
- 6.3. La construction ou la réhabilitation de bâtiments en deuxième profondeur est autorisée sous réserve d'une construction implantée en première profondeur assurant la continuité du bâti, et dans la limite de 50 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- 6.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.
- 6.5. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 0,80 mètre.
- 7.2. Sur les terrains affectés par la servitude architecturale particulière,

Si la largeur du terrain est inférieure à 15 mètres, la façade sur rue de la construction devra être édifée d'une limite séparative latérale à l'autre.

Si la largeur du terrain est supérieure à 15 mètres, la façade sur rue de la construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale.

- 7.3. En dérogation à l'article UA 7.1., les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être établies dans le prolongement du plan de façade existant donnant sur limite.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UA 10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur maximale, à la gouttière ou à la base de l'acrotère hors attique, des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier, ne peut excéder 8 mètres, ni être inférieure à 5 mètres. Pourront déroger à cette règle les volumes secondaires accolés dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de l'emprise de la construction principale (appentis, Schopf, vérandas, etc) et les annexes, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 15 mètres.

- 10.2. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UA 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3. Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Matériaux

- 11.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.2.2. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

11.3. Toitures

11.3.1. Les toitures des constructions seront d'aspect deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Toutefois, 20% maximum de l'emprise de la construction pourront être traités en toiture-terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux coyaux, ni aux annexes des constructions d'habitation, ni aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3.2. L'orientation du faîtage de la toiture principale sera parallèle ou proche de la parallèle au tracé de la voie sur laquelle prend accès la construction de façon à conserver la physionomie générale de la rue.

11.3.3. Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et l'aspect rappellent la terre cuite de teinte rouge (nuagé ou flammé) ou ocre des tuiles traditionnelles.

11.4. Traitement des abords des constructions

Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement. Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.

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

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

Constructions à usage d'habitation

- 3 places par logement.
- ou 2 places pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

En dessous de 30 m² de surface de plancher créée, les constructions ne génèrent pas de places supplémentaires.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

UA 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UB

Cette zone correspond aux extensions périphériques du village (habitat dispersé, lotissements et groupes d'habitation).

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 1.2. L'agrandissement des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et de jeux permanents, stands et champs de tir, aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception de ceux liés à une activité professionnelle ;
 - les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone ;
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

21. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
22. La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
23. Dans le secteur UBa, les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur doivent respecter les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une emprise inférieure à 6

mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, ne doivent, en aucun cas, excéder 100 m. Au delà de 35 mètres, elles doivent comprendre dans leur partie terminale une place de retournement.

Toutefois, pour les voies en impasse destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie lors d'une tranche d'urbanisation ultérieure, la création d'une place de retournement est facultative.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les personnes, les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Dans toute la zone

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Les extensions de la construction principale et bâtiments annexes pourront s'implanter entre la limite de l'emprise publique et 5 mètres, à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.
- 6.3. Toutefois, pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UB 6.1.
- 6.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.
- 6.5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètres.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

UB 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions, à la gouttière ou à la base de l'acrotère hors attique, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier ne peut excéder 8 mètres. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 13 mètres.
- 10.2. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UB 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4. La hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.

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

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

Constructions à usage d'habitation

- 3 places par logement.
- ou 2 places pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

En dessous de 30 m² de surface de plancher créée, les constructions ne génèrent pas de places supplémentaires.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UB.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

UB 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE III - ZONE UJ

Il s'agit de secteurs correspondant à des secteurs périvillageois où la construction y autorisée mais fortement encadrée.

Articles

UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées sous conditions à l'article UJ 2 ci-après.

UJ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- 2.3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UJ.
- 2.5. Les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale, telles que les piscines et les constructions légères de type annexes, garages ou abris, à condition qu'elles n'excèdent pas 30m² d'emprise au sol ; qu'elles soient d'un seul niveau et qu'elles soient inférieures à 5 mètres de hauteur.
- 2.6. L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.7. Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une emprise au sol maximale de 20 m², à condition d'être ouverts sur le grand côté au moins.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

UJ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

UJ 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

UJ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation.

UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

6.1. Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à au moins la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

-- voies communales et chemins d'exploitation : 5 m.

- 6.2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

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

UJ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

UJ 9 : Emprise au sol des constructions

Les annexes à l'habitation non accolées ou non intégrées à la construction principale, telles que les piscines et les constructions légères de type annexes, garages ou abris, ne doivent pas dépasser 30m² d'emprise au sol.

UJ 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à :

- à 3,50 mètres à l'égout de la toiture si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.
- à 5 mètres si elle est implantée en retrait d'au moins 3 mètres.

UJ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

UJ 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

UJ 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

UJ 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Uj.

UJ 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

UJ 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques. Elle comprend un secteur UXa, réservé aux activités commerciales et tertiaires. Ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Articles

UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 2UX
- 1.2. Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- 1.3. Les carrières
- 1.4. La création d'étangs
- 1.5. Les OUS suivantes, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les ouvrages et travaux suivants :
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de déchets ;
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7. L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobile homes.
- 1.8. Les constructions ou installations liées aux commerces et aux services, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier.

UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et sous réserve d'être intégré dans les bâtiments d'activités. Ceci dans les limites suivantes : un logement par établissement et par unité foncière, d'une surface de plancher maximum de 150 m².
- 2.2. Les constructions ou installations liées aux commerces et aux services, à condition qu'ils soient implantés dans le secteur UXa.
- 2.3. Dans le secteur UXa, les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur doivent respecter les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

UX 3 : Desserte des terrains par mes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation publique, ne devra avoir une emprise de chaussée inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, au delà de 35 mètres, doivent comprendre dans leur partie terminale une place de retournement.

Toutefois, pour les voies en impasse destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie lors d'une tranche d'urbanisation ultérieure, la création d'une place de retournement est facultative.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les personnes, les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Cas des emprises publiques, des voies routières, des chemins d'exploitation et des chemins piétons

6.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée :

- à au moins 30 m de l'axe de la RD 1061
- à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

6.2. Cas des cours d'eau

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

Ces règles ne s'appliquent pas:

- Aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

6.3. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure ou de gaz.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

7.1. Dispositions générales

Pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 5 mètres : à moins que le bâtiment jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être d'au moins 0,80 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 5 mètres : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être d'au moins 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments dont la hauteur est supérieure à 5 mètres au faîtage sur une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions accolées édifiées simultanément de part et d'autres de la limite.
- constructions s'adossant sur une construction préexistante édifiée en limite séparative

- constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

7.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées sur la limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètres par rapport à cette limite.

UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus pourra être exigée.
L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

8.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UX 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UX 10 : Hauteur des constructions

10.1. Dispositions générales

- 10.1.1. La hauteur maximale, au faitage de la toiture des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier, ne peut excéder 10 mètres en secteur UXa et 20 mètres dans le reste de la zone.
- 10.1.2. Lorsque la longueur du bâtiment excède 20 mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 10 mètres de longueur.
- 10.1.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

10.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur

des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UXa uniquement

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Architecture / typologie

- Concernant la nature des façades, la teinte générale du bâtiment sera sobre. Les bardages en métal peint seront dans une teinte grise, alors que le bardage d'aspect bois, posé à la verticale ou à l'horizontale, sera laissé d'aspect naturel. Les teintes employées en coloration de façade devront être choisies dans le nuancier reproduit en annexe (cf annexe) ou autre nuancier en vigueur dans la commune.
- De manière ponctuelle (en bandeau ou pour marquer l'entrée par exemple), il pourra être appliqué une teinte plus vive.
- Les menuiseries seront de teinte sombre (gris anthracite) et les portes pourront être de teinte plus vive, mais coordonnées.
- Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques...doivent être traités en harmonie avec leurs environnements immédiats, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

11.2.2. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0.5 mètre. La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 2 m.
- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- En l'absence de clôtures, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

11.2.3. Dépôts et stockages

- Les aires de dépôts et de stockages doivent être entourés d'une ceinture végétale dense formant écran.

UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans le secteur UXa uniquement

- 13.1. La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain, hors stationnement et circulation, pour les constructions de toute nature.
- 13.1. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

135. Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les essences d'arbres devront être choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

136. Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UX.

UX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

UX 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE V - ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, destinée à l'urbanisation, à condition de respecter certaines modalités définies par le présent règlement. On distingue les secteurs :

- **1AUa** se situe au cœur du village, et doit permettre une urbanisation du secteur suivant un projet global et cohérent et non au coup par coup.
- **1AUb** à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions principalement à usage d'habitation à implanter dans l'ensemble du secteur ;
- **1AUc** : se situe dans la continuité du village existant, se présente partiellement en situation de « dent creuse », et doit permettre une urbanisation du secteur suivant un projet global et cohérent et non au coup par coup.

Articles

1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 1AU 2.

1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AU (secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc)

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU.

Dans le secteur 1AUa

- 2.4. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone urbaine, après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les occupations et utilisation du sol admises dans ce secteur sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur en secteur 1AUa
- que l'opération respecte les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc

- 2.4. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone urbaine, après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les occupations et utilisation du sol admises dans ces secteurs sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 50 ares d'un seul tenant ou sur l'ensemble du secteur.

En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant ;

- que chaque opération respecte les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation publique, ne devra avoir une emprise de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, ne doivent, en aucun cas, excéder 100 m. Au delà de 35 mètres, elles doivent comprendre dans leur partie terminale une place de retournement.

Toutefois, pour les voies en impasse destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie lors d'une tranche d'urbanisation ultérieure, la création d'une place de retournement est facultative.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les personnes, les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

1AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Les extensions de la construction principale et bâtiments annexes pourront s'implanter entre la limite de l'emprise publique et 3 mètres, à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.
- 6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0,80 mètres.

1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions, à la gouttière ou à la base de l'acrotère hors attique, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier ne peut excéder 8 mètres. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 13 mètres.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres.

1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement. Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations.

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

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

Constructions à usage d'habitation

- 3 places par logement.
- ou 2 places pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

En dessous de 30 m² de surface de plancher créée, les constructions ne génèrent pas de places supplémentaires.

1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
- 13.2. La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain, hors stationnement et circulation, pour les constructions de toute nature.
- 13.3. Toutefois, pour les maisons accolées ou groupées, la proportion d'espaces libres non imperméabilisés pourra comprendre les stationnements et les circulations.

1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

1AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

1AU 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE VI - ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation pour de l'activité.

Le secteur 1AUXa est réservé à l'artisanat et aux activités commerciales et de services

Articles

1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
- 1.2. Les carrières ;
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.4. Le camping.
- 1.5. Dans le secteur 1AUXa, les constructions ou installations liées à l'industrie.

1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement de la zone à condition qu'elles soient compatibles avec :
 - le caractère de la zone,
 - les orientations d'aménagement et de programmation,
 - Et que chaque opération porte sur une superficie minimale de 50 ares d'un seul tenant ou sur l'ensemble du secteur. En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant ;
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et sous réserve d'être intégré dans les bâtiments d'activités. Ceci dans les limites suivantes : un logement par établissement et par unité foncière, d'une surface de plancher maximum de 150 m².
- 2.3. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- 2.4. Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AUX.

1AUX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

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

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation publique, ne devra avoir une emprise de chaussée

inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

Toutefois, pour les voies en impasse destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie lors d'une tranche d'urbanisation ultérieure, la création d'une place de retournement est facultative.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les personnels, les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AUX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

1AUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Cas des emprises publiques, des voies routières, des chemins d'exploitation et des chemins piétons

6.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée :

- à au moins 30 m de l'axe de la RD 1061
- à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

6.2. Cas des cours d'eau

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

6.3. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbure ou de gaz.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

7.1. Dispositions générales

Pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 5 mètres : à moins que le bâtiment jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être d'au moins 0,80 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 5 mètres : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être d'au moins 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments dont la hauteur est supérieure à 5 mètres au faîtage sur une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions accolées édifiées simultanément de part et d'autre de la limite.
- constructions s'adossant sur une construction préexistante édifiée en limite séparative
- constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

7.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, telles que postes de transformation électrique etc...., qui peuvent être édifiées sur la limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus pourra être exigée.
L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

8.2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

1AUX 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

1AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale, au faîtage de la toiture des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier, ne peut excéder 10 mètres.
- 10.2.** Lorsque la longueur du bâtiment excède 20 mètres, la hauteur est mesurée par sections de bâtiment de 10 mètres de longueur.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** La hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres.

1AUX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

11.2. Dispositions particulières

11.2.4. Architecture / typologie

- Concernant la nature des façades, la teinte générale du bâtiment sera sobre. Les bardages en métal peint seront dans une teinte grise, alors que le bardage d'aspect bois, posé à la verticale ou à l'horizontale, sera laissé d'aspect naturel. Les teintes employées en coloration de façade devront être choisies dans le nuancier reproduit en annexe (cf annexe) ou autre nuancier en vigueur dans la commune.
- Enfin, de manière ponctuelle (en bandeau ou pour marquer l'entrée par exemple), il pourra être appliqué une teinte plus vive (la teinte représentative de la marque par exemple).
- Les menuiseries seront de teinte sombre (gris anthracite par exemple) et les portes pourront être de teinte plus vive, mais coordonnées.
- Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques...doivent être traités en harmonie avec leurs environnements immédiats, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

11.2.5. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,5 mètre. La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 2 m.
- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- En l'absence de clôtures, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

11.2.6. Dépôts et stockages

- Les aires de dépôts et de stockages doivent être entourés d'une ceinture végétale dense formant écran.

1AUX 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

1AUX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain, hors stationnement et circulation, pour les constructions de toute nature.

- 13.2. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.
- 13.3. Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les essences d'arbres devront être choisies parmi les essences poussant naturellement dans la région.
- 13.4. Les aires de stockage et de stationnement sont interdites entre la RD1061 et les bâtiments si elles ne sont pas accompagnées et masquées par des plantations et des clôtures de qualité.

1AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AUX.

1AUX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

1AUX 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE VII - ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation à long terme, à vocation économique, réservé aux activités économiques industrielles, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU, pour être transformée en zone 1AUX.

Articles

2AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles visées à l'article 2AUX 2.

2AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 2AUX.

2AUX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Néant.

2AUX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant.

2AUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

2AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1. Cas des emprises publiques, des voies routières, des chemins d'exploitation et des chemins piétons
- 6.1.1. Toute construction ou installation doit être édifiée :
 - à au moins 30 m de l'axe de la RD 1061
 - à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.1.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

6.2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

2AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

Les constructions devront être implantées en limite ou en recul d'au moins un mètre.

2AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

2AUX 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

2AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

2AUX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

2AUX 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

2AUX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Néant.

2AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2AUX.

2AUX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

2AUX 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE VIII - ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Globalement inconstructible, la zone A comprend un secteur constructible, sous conditions, pour les agriculteurs :

- le **secteur Ac** permet l'évolution d'une exploitation agricole et éventuellement la création d'une nouvelle.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toute occupations et utilisations du sol autres que celles visées sous conditions à l'article A 2 ci-après.
- 1.2. Le long des canalisations de transport de gaz, sont interdites :
 - dans une bande de 15 mètres situées de part et d'autre des pipelines, toutes constructions à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines ;

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, secteur Ac compris :

- 2.1. L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.
- 2.3. Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- 2.4. La mise en place d'éoliennes agricoles.
- 2.5. L'édification et la transformation de clôture à condition de respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe de tout chemin rural ou d'exploitation.
- 2.6. Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une emprise au sol maximale de 20 m², à condition d'être ouverts sur le grand côté au moins.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

Dans le secteur Ac uniquement :

- 2.8. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnels dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition
 - de justifier de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
 - que les constructions à usage agricole soient concomitantes ou antérieures à celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole ;

- que les constructions à usage d'habitation, à raison d'une par exploitation, soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'elles ne comprennent pas plus de 2 logements de surface de plancher maximale cumulée de 300 mètres carrés ;
- que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur un même site.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et en prises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1. Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à au moins la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- Autoroute A4 : 100 mètres
 - RD 1061 : 20 mètres
 - RD 92: 15 mètres
 - voies communales et chemins d'exploitation : 5 m.
- 6.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

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

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise maximale est limitée à 20 m².

A 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres mesurés verticalement par rapport au terrain naturel.
- En outre, pour les constructions à usage principal d'habitation, la hauteur maximale à l'égout du toit est limitée à 9 mètres.
- 10.2. Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.
- 10.3. Les ouvrages techniques à vocation agricole tels que cheminées, silos et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront être regroupées sur le site et devront présenter une unité d'aspect afin d'éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 10 degrés.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives. Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres d'essences locales fruitières.

Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter une pente minimale de 40 degrés.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

Clôture

Une harmonie architecturale devra exister entre les clôtures autour de la maison d'habitation et/ou l'exploitation et les bâtiments agricoles ou de logement.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

La création de logements d'habitation liés à l'exploitation agricole induira la création de deux places de stationnement par logement.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Le traitement paysager aux abords des bâtiments et des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Il devra présenter un caractère soigné et entretenu. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

Les arbres et les haies existants devront être préservés au maximum. En cas d'impact du projet de construction sur les arbres ou haies existants, ils devront être remplacés sur l'unité foncière.

Recommandation : Les haies de clôture seront réalisées avec des essences locales et variées. Les haies monotypes de résineux sont déconseillées.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

A 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

CHAPITRE IX - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère partiellement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend un secteur :

- le **secteur Nh** qui correspond à des terrains non équipés et non susceptibles de l'être, n'étant pas destinés à une urbanisation organisée.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.2. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées sous conditions à l'article N 2 ci-après.

1.3. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (pipelines), sont interdites :

- dans une bande de 15 mètres situées de part et d'autre des pipelines, telle que figurant au plan de zonage, toutes constructions à l'exception des installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines ;

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.6. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.

2.7. Les équipements d'infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques.

2.8. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

2.9. Les affouillements et exhaussements du sol indispensable aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.

Dans le secteur Nh

2.9. L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation du secteur-Nh.

2.10. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes a la circulation publique et accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Réseaux de distribution d'eau

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

4.2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

L'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble des dispositions s'applique également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

- 6.1.** Pour les voies ci-après, les constructions et installations devront être implantées à au moins la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- Autoroute A4 : 100 mètres
- RD 1061 : 20 mètres
- RD 92: 15 mètres
- voies communales et chemins d'exploitation : 5 m.

6.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles de prospect applicables (par rapport aux limites de cette voie) sont celles définies à l'article 6.

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

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Nh

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions, à la gouttière ou à la base de l'acrotère hors attique, par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction à édifier ne peut excéder 8 mètres. Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction, ne peut excéder 13 mètres.
- 10.2.** En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UB 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes

Néant.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

N 16 : Obligations en matière de réseaux de communication électroniques

Néant.

ANNEXE : NUANCIER

Palette de couleurs des bardages en métal

En zone UXa et 1AUX

	<i>Petit-gris</i>
	<i>Gris argent</i>
	<i>Gris de sécurité</i>
	<i>Gris bleu</i>
	<i>Gris poussière</i>
	<i>Gris agate</i>
	<i>Gris fenêtre</i>
	<i>Gris trafic A</i>
	<i>Gris soie</i>