

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé



Commune de La Vancelle

3. Règlement écrit

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 12 février 2020



Le Maire



12 février 2020

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
LEXIQUE	6
ARTICULATION ENTRE LE REGLEMENT ET L'OAP PAYSAGE	8
CHAPITRE 1 – ZONE UA	9
CHAPITRE 2 – ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 – ZONE UX.....	27
CHAPITRE 4 – ZONE A.....	34
CHAPITRE 5 – ZONE N.....	40
ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT.....	46

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de La Vancelle tel que délimité sur le plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du règlement national d'urbanisme

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

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 R111-4

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme (PLU). Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

3. Division du territoire en zones

Le PLU de la Commune de La Vancelle définit les zones et secteurs suivants :

La zone urbaine comprend :

- une zone UA
- une zone UB qui comprend les secteurs UBa, UB et UBc
- une zone UC
- une zone UX

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A qui comprend le secteur Ai

La zone naturelle comprend :

- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Ne, Nf, et Ni

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'**article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte 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 (loi du 12 juillet 2010)

Conformément à l'**article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans [...] »

Le PLU autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux la sécurité publique.

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 permis de construire 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.

7. Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz.

8. Changement de destination d'un bâtiment

Les changements de destination d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

9. Ravalement de façade

Les ravalements de façades doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

10. L'édification des clôtures

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

11. La démolition

La démolition d'un bâtiment doit être précédé de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

LEXIQUE

1. Définitions issues du lexique national d'urbanisme

Fiche technique du Ministère de la cohésion des territoires du 27 juin 2017
en application du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

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

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

2. Définitions propres au règlement du PLU de La Vancelle

Abri de jardin : construction annexe destinée principalement à l'entreposage d'outils et de mobilier de jardin. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est limitée à 12 m, sa hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

Carport : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 25 m² maximum, sa hauteur à 2,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. Les carports présenteront un toit plat ou à faible pente.

Schlupf (tradition locale issue du 17^{ème} siècle) :

Espace séparant les murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur rue. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques depuis la cuisine, d'éviter la propagation des incendies et, parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

L'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 0,80 mètres au maximum.

ARTICULATION ENTRE LE REGLEMENT ET L'OAP PAYSAGE

Le PLU de La Vancelle comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage qui couvre la zone UB. Cette OAP Paysage vient compléter la réglementation écrite de la zone UB.

Ainsi, pour une bonne lecture des règles et orientations applicables dans la zone UB, il faut analyser en parallèle règlement écrit et OAP Paysage.

Le tableau suivant précise l'articulation entre les articles réglementaires de la zone UB et l'OAP Paysage :

Règles zone UB	OAP Paysage
Article UB 4 : Emprise au sol	L'OAP Paysage définit des emprises constructibles qui sont représentées graphiquement.
Article UB 5 : Hauteur des constructions	L'OAP Paysage définit une règle qualitative de hauteur et de vue par rapport aux voies. Les parcelles sur lesquelles cette règle de hauteur s'applique sont représentées graphiquement.
Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	L'OAP Paysage définit des emprises constructibles qui sont représentées graphiquement.
Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	L'OAP Paysage définit des emprises constructibles qui sont représentées graphiquement.
Article UB 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L'OAP Paysage définit des emprises constructibles qui sont représentées graphiquement.
Article UB 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations	L'OAP Paysage représente graphiquement des éléments de trame verte villageoise, des continuités écologiques, des jardins arborés, des roselières, des vergers et des terrains humides.

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone **UA** du PLU correspond au noyau villageois traditionnel de la commune. Il s'agit d'une zone mixte qui assure des fonctions urbaines centrales : habitat, équipements publics, services et activités. Il conviendra d'assurer le maintien de cette mixité fonctionnelle, tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales typiques des tissus urbains anciens.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UA
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1

Sous-destinations (2 sur 2)	UA
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition

- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.3** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Emprise au sol

- 4.1** Non réglementé.

Article UA 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 12 mètres.
- 5.2** Les dispositions de l'article 5.1 ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions de l'article 5.1, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont exemptés de règles de hauteur.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.
- 6.2** En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre ces constructions, soit être implantée entre ces deux lignes de construction.
- 6.3** Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
 - constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
 - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
 - à l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

- 6.4** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.3 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.
- 6.5** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.6** Le bord du bassin des piscines devra s'implanter en recul d'au moins 3 mètres.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 7.2** Nonobstant l'article 7.1, une implantation avec un léger recul de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives est admise dans le cas d'un Schlupf préexistant ou d'une construction existante sur parcelle voisine implantée en léger recul.
- 7.3** Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que poste de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantées à une distance d'au moins 0,80 mètre.
- 7.4** Toutefois une construction peut être édifiée le long de toute limite séparative aux conditions cumulatives suivantes :
1. que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 mètres ;
 2. que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5,50 mètres ;

3. que son emprise au sol n'excède pas 40 m² ;
4. que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 mètres ;
5. et qu'aucune partie exception faite de son mur pignon, ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.

7.5 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.6 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

7.7 Le bord du bassin des piscines devra s'implanter en recul d'au moins 4 mètres.

Article UA 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

8.2 Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescription de l'article 8.1, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'une construction sinistrée.

Article UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des dispositions 9.2.2 et 9.2.3.

9.2.2 Toitures

Les toitures des volumes principaux seront à deux pans et devront présenter des débords de toiture.

La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°.

Les parties de toiture correspondant à des constructions à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique (pente non règlementée) ou en terrasse.

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

Dans tous les cas, le remplacement de la toiture à l'identique est autorisé.

9.2.3 Clôtures

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et complétées d'un dispositif à claire-voie d'aspect bois ou métal, ou d'une haie vive d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Sur limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

9.2.4 Ravalement de façade

Les ravalements de façades doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les couleurs vives sont proscrites. Une cohérence chromatique à l'échelle de la rue et du village devra être recherchée.

9.2.5 Menuiseries

Les menuiseries extérieures des nouvelles constructions principales devront présenter un « aspect bois ».

9.2.6 Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouvelles constructions à implanter devront s'adapter à la configuration du terrain naturel afin de préserver au maximum le couvert végétal, limiter les exhaussements et affouillements et limiter l'impact sur la topographie naturelle de la commune.

Les murs en gabions sont interdits pour les murs de soutènement et/ou de remblais.

Article UA 10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1 Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article UA 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

11.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être aménagés ou entretenus.

11.2 Les éléments du paysage naturel identifiés sur les plans de zonage sont à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenue de la nature, de la

situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

- 12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.4** La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UA 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

14.2.2 Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

15.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

15.3 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article UA 16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 Sans objet.

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone **UB** du PLU regroupe les premières extensions de la commune, tant dans le village qu'a dans les deux écarts. La fonction résidentielle y est dominante, néanmoins cette zone UB est fonctionnellement mixte. Il conviendra d'assurer le développement de cette mixité fonctionnelle, tout en préverant le cadre de vie résidentiel des habitants.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- UBa : lotissement en cours de commercialisation
- UBb : camping de Lièpvre
- UBc : équipements collectifs publics

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

Articulation du règlement UB avec l'OAP Paysage :

Le PLU de La Vancelle comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage qui couvre la zone UB. Cette OAP Paysage vient compléter la réglementation écrite de la zone UB.

Les éléments réglementaires qui renvoient à l'OAP Paysage sont écrits en violet dans le règlement.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB	UBa	UBb	UBc
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int
Logement			Int	Si 2.3
Hébergement			Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1	Int	Int	Int
Restauration	Si 2.1	Int		Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UB	UBa	UBb	UBc
Commerce de gros	Int	Int	Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1	Int	Int	Int
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1	Int		Int
Cinéma	Si 2.1	Int	Int	Int
Industrie	Int	Int	Int	Int
Entrepôt	Si 2.2	Int	Int	Int
Bureau	Si 2.1	Int	Int	Int
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1	Int	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Equipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.4 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage (hors UBb),
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB 2.

1.5 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone et à condition de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.
- 2.3** Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.7** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.8** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Non réglementé.

Article UB 4 : Emprise au sol

4.1 Dans les parties de la zone UB couvertes par l'OAP Paysage (voir document graphique) :

Les emprises au sol des constructions sont limitées, pour les constructions principales autant que pour les constructions annexes, aux emprises définies à cet effet dans le document graphique de l'OAP Paysage sous la dénomination « emprises constructibles ».

4.2 Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol est limité à 40% des parcelles.

4.3 Dans toute la zone UB :

L'emprise au sol des constructions ayant fonction d'entrepôt est limitée à 200 m².

Article UB 5 : Hauteur des constructions

5.1 Dans les parties de la zone UB couvertes par l'OAP Paysage (voir document graphique) :

L'OAP Paysage définit une règle qualitative de hauteur et de vue par rapport aux voies. Les parcelles sur lesquelles cette règle de hauteur s'applique sont représentées graphiquement sous la dénomination « application de la règle de hauteur ».

5.2 En dehors des secteurs couverts par l'OAP Paysage

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.

Dans le secteur UBc, cette hauteur maximale est élevée à 12 mètres.

5.3 Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont exemptées de règles de hauteur.

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans les parties de la zone UB couvertes par l'OAP paysage (voir document graphique) :

Les implantations des constructions seront limitées, pour les constructions principales autant que pour les constructions annexes, aux emprises définies à cet effet dans le document graphique de l'OAP Paysage sous la dénomination « emprises constructibles ».

6.2.1 Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2.2 Dans le secteur UBc :

Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2.3 Les dispositions des articles 6.2.1 et 6.2.2 ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- à l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

6.3 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

6.4 Le bord du bassin des piscines devra s'implanter en recul d'au moins 3 mètres.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans les parties de la zone UB couvertes par l'OAP paysage (voir document graphique) :

Les implantations de constructions seront limitées, pour les constructions principales, autant que pour les constructions annexes, aux emprises définies à cet effet dans le document graphique de l'OAP Paysage sous la dénomination « emprises constructibles ».

De plus, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.

7.2 De plus dans les secteurs UBa et UBb :

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.

7.3 Dans le secteur UBc :

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.4 Toutefois une construction peut être édifiée le long de toute limite séparative aux conditions cumulatives suivantes :

1. que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 mètres ;
2. que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5,50 mètres ;
3. que son emprise au sol n'excède pas 40 m² ;
4. que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 mètres ;
5. et qu'aucune partie exception faite de son mur pignon, ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.

- 7.5 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.
- 7.6 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.7 Le bord du bassin des piscines devra s'implanter en recul d'au 4 moins mètres.

Article UB 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

8.2 Dans les parties de la zone UB couvertes par l'OAP paysage (voir document graphique) :

Les implantations des constructions seront limitées, pour les constructions principales autant que pour les constructions annexes, aux emprises définies à cet effet dans le document graphique de l'OAP Paysage sous la dénomination « emprises constructibles ».

Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des dispositions 9.2.2 et 9.2.3.

9.2.2 Toitures

Les toitures des volumes principaux seront à deux pans et devront présenter des débords de toiture.

La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°.

Les parties de toiture correspondant à des constructions à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique (pente non règlementée) ou en terrasse.

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

Dans tous les cas, le remplacement de la toiture à l'identique est autorisé.

9.2.3 Clôtures

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et complétées d'un dispositif à claire-voie d'aspect bois ou métal, ou d'une haie vive d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

Sur limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

9.2.4 Ravalement de façade

Les ravalements de façades doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les couleurs vives sont proscrites. Une cohérence chromatique à l'échelle de la rue et du village devra être recherchée.

9.2.5 Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouvelles constructions à implanter devront s'adapter à la configuration du terrain naturel afin de préserver au maximum le couvert végétal, limiter les exhaussements et affouillements et limiter l'impact sur la topographie naturelle de la commune.

Les murs en gabions sont interdits pour les murs de soutènement et/ou de remblais.

Article UB 10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1 Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article UB 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

11.1 Dans les parties de la zone UB couvertes par l'OAP paysage (voir document graphique) :

Tout 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au paysage ou aux éléments repérés dans l'OAP Paysage.

11.2 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être aménagés ou entretenus.

11.3 Les éléments du paysage naturel identifiés sur les plans de zonage sont à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

11.4 Dans le secteur UBa, au moins 40% de la surface des parcelles doivent être traités en espaces verts.

Article UB 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.
- 12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.
- 12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.4** La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

13.2 Les cheminements piétons identifiés aux plans de zonage doivent être préservés.

13.3 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le

terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

14.2.2 Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

15.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

15.3 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

Article UB 16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : création d'une réserve incendie.

16.2 L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la Commune est inscrit sur le règlement graphique. L'opération désignée est : élargissement de voirie pour faciliter les croisements.

CHAPITRE 3 – ZONE UX

La zone **UX** correspond à un site occupé par des constructions ayant vocation d'activités économiques (industrielle, artisanale, bureaux et services).

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UX 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UX**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UX
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Int
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	Int
Cinéma	Int

Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UX
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Int
Salles d'art et de spectacles	Int
Equipements sportifs	Int
Autres équipements recevant du public	Int

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UX 2.

1.2 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UX 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité.

2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.

2.3 La démolition de tout ou partie des constructions est admise, à condition d'obtenir un permis de démolir.

Article UX 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Non réglementé.

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UX 4 : Emprise au sol

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

Article UX 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres.

5.2 Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de hauteur.

Article UX 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, et 6 mètres par rapport aux berges de la Liepvrette.

6.2 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques, etc. qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

6.3 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UX 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 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 4 mètres.

7.2 Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que poste de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantées à une distance d'au moins 0,80 mètre.

7.3 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.4 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UX 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article UX 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Architecture

Les éventuels logements seront traités dans le même aspect architectural que celui des constructions à usage d'activités.

Article UX 10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1 Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article UX 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

11.1 20% des espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

11.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

11.3 Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers feront l'objet d'un traitement paysager par le biais d'un plan de végétalisation.

Article UX 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

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

12.3 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.4 La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UX 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Article UX 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, lorsqu'il existe, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

14.2.2 Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

15.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

15.3 Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque établissement d'activité économique.

Article UX 16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 Sans objet.

CHAPITRE 4 – ZONE A

La zone agricole A « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Elle comprend le secteur Ai qui correspond à une exploitation agricole existante en zone inondable.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Dans le secteur Ai le changement de destination des constructions existantes est interdit.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans toute la zone A :

- 2.1.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.1.2 Toutes les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.1.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.1.4 Les aménagements viaires à condition liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et chemins agricoles.
- 2.1.5 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- 2.1.6 Les abris pour animaux à usage agricole légers démontables, d'aspect bois d'une emprise au sol maximale de 15 m² et de 2,20 mètres maximums au faitage, à condition d'être entièrement ouverts sur un côté au moins et à condition de ne pas générer de nuisances inacceptables avec le voisinage d'habitations existantes.
- 2.1.7 Les ruchers, à condition d'être compatibles avec la poursuite de l'activité agricole.
- 2.1.8 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.2 Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3a intitulées « bâti isolé » :

- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
- les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire,
- l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;

Les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU.

De plus, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions précitées ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

2.3.1. Dans le secteur Ai uniquement :

- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
- les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire,
- l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;

Les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 : Emprise au sol

4.1 L'emprise au sol des constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole est limitée à 10 m² par construction.

4.1 L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 15 m² par abri.

Article A 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

5.2 La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 2,20 mètres.

5.3 Dans le secteur Ai uniquement :

La hauteur maximale des constructions à usage de logement est fixée à 10 mètres au faitage, et 5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions est fixée à 12 mètres au faitage, et 8 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, la hauteur maximale des silos est fixée à 15 mètres.

5.4 Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de hauteur.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Par rapport aux voies routières :

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5 mètres de l'axe.

6.2 Par rapport aux chemins ruraux, chemins d'exploitation et chemins forestiers :

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 6 mètres de l'axe des chemins.

6.3 Par rapport aux cours d'eau :

Les constructions respecteront un recul au moins égal à 6 mètres par rapport aux berges de la Liepvrette.

6.4 Les dispositions des articles 6.1 à 6.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques, etc. qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

6.5 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 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.

7.2 Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que poste de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantées à une distance d'au moins 0,80 mètre.

7.3 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.4 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article A 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Une distance d'au moins 2 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Tout 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 constructions 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.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Toitures

Pour les constructions à usage de logement, les volumes principaux des toitures seront à deux pans de longueurs et de pentes égales.

La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°.

9.2.2 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect non agricole sont interdites, sauf pour les constructions à usage de logement.

Article A 10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1 Non réglementé.

Article A 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

11.1 Les abords des constructions seront aménagés et entretenus.

Article A 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

14.2.2 Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1 Non réglementé.

Article A 16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 Sans objet.

CHAPITRE 5 – ZONE N

La zone naturelle N « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Ne : espaces naturels compris dans un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau
- Nf : forêt
- Ni : zone inondable

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans toute la zone N (hors secteur Ne) :

- 2.1.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.1.2 Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.1.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.1.4 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- 2.1.5 Les aménagements viaires à condition liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers et chemins ruraux.
- 2.1.6 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.2 Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3a intitulées « bâti isolé » :

- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
 - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire,
 - l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;
- (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)

De plus, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions précitées ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

2.3 Pour la construction forestière repérée sur le règlement graphique n°3a comme « bâti isolé avec changement de destination autorisé » se voit autoriser un changement de destination dans le cadre du PLU, à condition que la nouvelle destination corresponde à l'une des destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- logement,
- hébergement hôtelier et touristique.

2.4 Dans le secteur Ne :

2.4.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

2.4.2 Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable.

Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé.

Article N 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faitage et à 3 mètres à l'égout du toit.

5.2 Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Par rapport aux routes départementales :

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

6.2 Par rapport aux voies routières, chemins ruraux, chemins d'exploitation et chemins forestiers :

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 6 mètres de l'axe des voies et chemins.

6.3 Par rapport aux cours d'eau :

Les constructions respecteront un recul au moins égal à 6 mètres par rapport aux berges de la Liepvrette.

6.4 Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques, etc. qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

6.4 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 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.

7.2 Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que poste de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantées à une distance d'au moins 0,80 mètre.

7.3 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.4 L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article N 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1 Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Tout 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 constructions 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 N 10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1 Non réglementé.

Article N 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

11.1 Les abords des constructions seront aménagés et entretenus.

Article N 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

14.2.2 Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé.

14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

15.1 Non réglementé.

Article N 16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 Sans objet.

ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules légers :

Sous-destinations (1 sur 2)	Normes
Exploitation agricole	En fonction des besoins réels estimés
Exploitation forestière	En fonction des besoins réels estimés
Logement	Minimum 3 places par logement (2 en UBc) <i>Pour les logements, les stationnements devront être végétalisés et/ou perméables</i>
Hébergement	Minimum 1 place pour 5 possibilités d'hébergement
Artisanat et commerce de détail	Minimum 1 place par tranche de 25 m ² de sdp*
Restauration	Minimum 1 place par tranche de 20 m ² de sdp*
Commerce de gros	Les stationnements doivent représenter au moins 10% de la sdp*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Minimum 1 place par tranche de 25 m ² de sdp*
Hébergement hôtelier et touristique	Minimum 1 place par possibilité d'hébergement
Cinéma	En fonction des besoins réels estimés
Industrie	Les stationnements doivent représenter au moins 10% de la sdp*
Entrepôt	Les stationnements doivent représenter au moins 10% de la sdp*
Bureau	Minimum 1 place par tranche de 25 m ² de sdp*
Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins réels estimés
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins réels estimés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins réels estimés

*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Sous-destinations (2 sur 2)	Normes
Etablissements d'enseignement	En fonction des besoins réels estimés
Etablissements de santé et d'action sociale	En fonction des besoins réels estimés
Salles d'art et de spectacles	En fonction des besoins réels estimés
Equipements sportifs	En fonction des besoins réels estimés
Autres équipements recevant du public	En fonction des besoins réels estimés

**sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).*

