

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet approuvé

WIDENSOLEN



5. Règlement

REVISION
Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 8/12/2014



Décembre 2014



SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	1
CHAPITRE I - ZONE UA.....	2
CHAPITRE II - ZONE UB.....	12
CHAPITRE IV - ZONE AU	23
CHAPITRE V - ZONE A	26
CHAPITRE VI - ZONE N.....	36
ANNEXES	42

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WIDENSOLEN tel que délimité sur les plans de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.

Les réglementations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique transcrites au plan des servitudes s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage :

La zone urbaine **UA**.

La zone urbaine **UB** qui comprend les secteurs **UBa**, **UBb**, et **UBc**.

La zone à urbaniser **AU** (se décompose en zones **AU1**, **AU2**, **AU3**, **AU4**).

La zone agricole **A** qui comprend des secteurs **Aa** et **Ab**.

La zone naturelle **N** qui comprend un secteur **Na**.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 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. Définition de l'emprise au sol

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol d'une construction correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

CHAPITRE I - ZONE UA

Articles

UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones habitées, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation de constructions et installations s'ils sont de nature à aggraver les risques ou nuisances pour le voisinage.
- 1.3. La création de nouvelles constructions à usage d'habitation si la surface de plancher par immeuble excède 600 m².
- 1.4. La construction de sous-sols.
- 1.5. Toute construction présentant un premier plancher de niveau inférieur à celui du terrain naturel.
- 1.6. Les modes particuliers d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs et non couverts de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou carrières, la création et l'agrandissement d'étangs.
- 1.8. Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
- 1.9. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.10. Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.11. La démolition ou destruction des bâtiments, murs, arbres, à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage au 1/2000^{ème}, qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, ils pourront faire l'objet de rénovation, transformation, aménagement, extension ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

Le percement d'un mur de clôture à conserver est autorisé dans le but de créer un accès à une propriété :

- à raison d'un au maximum par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU,
- et si sa largeur n'excède pas 4 mètres ;
- et s'il n'y a aucun autre accès desservant l'unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU.

1.12. Les constructions et installations de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

1.13. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux véhicules, ...) sauf de ceux directement liés aux activités présentes dans la zone.

1.14. Toute opération ne respectant pas les principes définis dans le document «3. Orientations d'Aménagement et de Programmation» du dossier de PLU.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :

- du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation ;
- que le projet consiste en la reconstruction d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
- que les travaux de reconstruction débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction ;
- du respect des dispositions induites par le risque de remontée de nappe, exprimées par les articles UAI.4., UAI.5. et UA 10.4.

UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux et sous réserve du respect des dispositions de l'article UAI.11. relatif entre autres au mur de clôture à conserver.
- 3.1.5. Aucun accès ne pourra toutefois avoir une largeur de moins de 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 400 m².
- 3.1.6. Les nouveaux accès sur les RD 9 et 12 sont limités à un par opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement.

3.2. Voirie publique ou privée

- 3.2.1. 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.
Les voies publiques ou privées, y compris les impasses, ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- 3.2.2. Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.2.3. Les cheminements matérialisés au plan de zonage sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

Dans les cas d'absence d'un réseau général pour impossibilité technique, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes réglementaires en vigueur.

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.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Toutefois, l'utilisation des réseaux d'eaux pluviales publics est réservée aux habitations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, déjà raccordées sur ce réseau.

Toute nouvelle construction devra infiltrer les eaux pluviales privées sur la parcelle.

L'évacuation des eaux pluviales sera alors assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

Pour toute nouvelle construction, à l'intérieur des îlots de propriété et sauf impossibilité technique, les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution, devront être souterrains.

Cette disposition ne s'applique donc pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

- 6.2.** La règle définie par l'article UA 6.1. ne s'applique pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
 - aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un nouveau bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche 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.** Toutefois, les constructions sur limite sont autorisées, à la triple condition suivante :
- que leur hauteur totale sur limite séparative soit au maximum de 4 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - que la pente de leur toiture soit au maximum de 45°;
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.

7.3. Les dimensions indiquées à l'article UA7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans

toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative, et sans pouvoir excéder 300 m² de surface de plancher s'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation, et sous réserve du respect des articles UA1 à UA16.

- 7.4.** Sauf pour des immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 300 m² par immeuble, les implantations sur limite sont également autorisées dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.
- 7.5.** Les règles définies par les articles UA7.1. à UA7.4. ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
 - aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres, la contiguïté n'étant pas autorisée pour les bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 300 m² par bâtiment.
- 8.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder les deux tiers de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 2 non compris les combles.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants, à la date d'approbation du PLU, comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux est autorisé.

- 10.2.** La hauteur maximale en tout point des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres au faitage par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux, et 6 mètres à l'égout du toit.
Pour les constructions qui présenteront une pente de toiture inférieure à 15°, la hauteur maximale totale est ramenée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'immeubles existants, à la date d'approbation du PLU, dépassant les hauteurs fixées ci-dessus, l'aménagement de l'intégralité de ces immeubles est autorisé.

- 10.3.** Peuvent être édifiés au-dessus de ces limites de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs,...), et les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

Cette dérogation ne s'applique pas aux antennes au sol destinées à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques qui ne devront pas excéder 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

- 10.4.** Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toute construction devra être au moins égal au niveau du terrain naturel, et aucune construction ne pourra comporter de sous-sol.

UA II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

II.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera admise si sa longueur de façade excède 25 mètres.

La longueur cumulée de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ne pourra excéder 25 mètres.

Cette limitation de longueur s'applique également en cas de décrochements dans la façade ou entre les façades des bâtiments accolés.

Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

11.2. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les toitures devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles d'aspect traditionnel ou de matériaux présentant ces apparences.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations liées aux panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques).

Les dispositifs photovoltaïques et éoliens sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux.

En outre, la pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation devra être comprise entre 40° et 50°.

Les toitures des bâtiments à usage autre qu'habitation devront présenter une pente inférieure ou égale à 50°.

Les dispositions concernant la pente des toitures ne s'appliquent toutefois pas aux aménagements de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

11.3. Clôtures

Les nouvelles clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures sur rue devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des terrains avoisinants.

UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute nouvelle 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 et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

Pour les logements collectifs, il est ajouté aux normes minimales de stationnement 1 m²/logement pour les deux-roues.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs, les emplacements de stationnement exigés non incorporés aux bâtiments devront être matérialisés, et leurs dimensions seront au moins de 3 mètres x 5 mètres par emplacement.

UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés en jardin d'agrément ou jardin potager doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres, non utilisés pour les constructions ou aires de stationnement, et leurs accès.
- 13.2.** En outre, en plus des dispositions exigées par l'article UA 13.1., pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, une aire, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.3.** Les aires de stationnement de 4 places ou plus devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 4 places.
- 13.4.** Les arbres repérés au plan de zonage sont classés comme éléments à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- 13.5.** Pour toute plantation, les essences peuvent être choisies dans la liste des espèces autochtones figurant en annexe au présent règlement.

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones habitées, ou susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation de constructions et installations s'ils sont de nature à aggraver les risques ou nuisances pour le voisinage.
- 1.3. La création de nouvelles constructions à usage d'habitation si la surface de plancher par immeuble excède 600 m².
- 1.4. Dans le périmètre soumis au risque de remontée de nappe figurant sur le plan de zonage au 1/2000^{ième}, la construction de sous-sols.
- 1.5. Dans le périmètre soumis au risque de remontée de nappe figurant sur le plan de zonage au 1/2000^{ième}, toute construction présentant un premier plancher de niveau inférieur à celui du terrain naturel.
- 1.6. Les modes particuliers d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs et non couverts de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les terrains de camping et de caravanage.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou carrières, la création et l'agrandissement d'étangs.
- 1.8. Les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
- 1.9. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.10. Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.11. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme.

1.12. La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux véhicules, ...) sauf de ceux directement liés aux activités présentes dans la zone.

1.13. La démolition ou destruction des bâtiments, murs, puits, calvaires, ouvrages militaires, à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage I/2000, qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général à la date d'approbation du PLU.
Toutefois, ils pourront faire l'objet de rénovation, transformation, aménagement, extension ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

Le percement d'un mur de clôture à conserver est toutefois autorisé dans le but de créer un accès à la propriété :

- à raison d'un au maximum par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU,
- et si sa largeur n'excède pas 4 mètres ;
- et s'il n'y a aucun autre accès desservant l'unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU.

Le percement du mur est également autorisé pour permettre la réalisation de la voie figurant sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage.

1.14. Les constructions et installations de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

1.15. Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou recevant du public dans la zone non aedificandi reportée au plan de zonage, à l'exception :

- de celles pouvant être reconstruites en vertu de l'article UB2.2.
- ou de celles relevant d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

1.16. **En outre, dans le secteur UBa**, toutes constructions ou installations autres que celles liées à la pratique de sports et de loisirs, et à des équipements d'intérêt général.

1.17. **En outre, dans le secteur UBc**, toutes constructions situées à moins de 10 mètres des berges du cours d'eau.

UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 2.2.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :
- du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation ;
 - que le projet consiste en la reconstruction d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
 - que les travaux de reconstruction débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction ;
 - du respect des dispositions induites par le risque de remontée de nappe, exprimées par les articles UB1.4., UB1.5. et UB 10.5.
- 2.3.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.
- 3.1.2.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4.** Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade du terrain, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB1.13. relatif entre autres au mur de clôture à conserver.
- 3.1.5.** Aucun accès ne pourra toutefois présenter une largeur de moins 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 400 m².
- 3.1.6.** Toutefois, nonobstant les dispositions des articles UB3.1.4. et UB3.1.5., l'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra :
- avoir une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 600 m² au plus, et être aménagé de façon à permettre aux véhicules de tourner,

- avoir une largeur minimale de 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 600 m², et dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement d'une dimension minimale de 16x25 mètres, située sur la parcelle.
- 3.1.7.** Le long des RD9 et RD12, un seul accès sera autorisé par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU, en particulier un seul accès au secteur **UBc** sur la rue du moulin (RD12) sera autorisé.
Si une unité foncière, telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU, est desservie par plusieurs voies, l'accès ne pourra être établi sur la RD.
- 3.1.8.** Les nouveaux accès sur les RD9 et RD12 sont limités à un par opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement.
- 3.2. Voirie publique ou privée**
- 3.2.1.** 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.
- 3.2.2.** Aucune nouvelle voie ouverte à la circulation automobile, et aucune nouvelle impasse, ne pourra avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- 3.2.3.** Les nouvelles voies en impasse devront :
- être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner,
 - mesurer au maximum 100 mètres de long ;
 - avoir un minimum de 6 mètres de largeur de chaussée pour desservir des logements de plus de 600 m² de surface de plancher totale. De plus, dans ce cas, la nouvelle impasse devra déboucher sur une aire de retournement d'une dimension minimale de 16x25 mètres.
- 3.2.4.** Les cheminements matérialisés au plan de zonage sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Sauf dans les secteurs UBb :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

Dans les cas d'absence d'un réseau général pour impossibilité technique, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes réglementaires en vigueur.

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.

Dans les secteurs UBb :

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Toutefois, l'utilisation des réseaux d'eaux pluviales publics est réservée aux habitations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, déjà raccordées sur ce réseau.

Toute nouvelle construction devra infiltrer les eaux pluviales privées sur la parcelle.

L'évacuation des eaux pluviales sera alors assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

Pour toute nouvelle construction, à l'intérieur des îlots de propriété et sauf impossibilité technique, les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution, devront être souterrains.

Cette disposition ne s'applique donc pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. La règle définie par l'article UB 6.1. ne s'applique pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un nouveau bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche 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. Toutefois, les constructions sur limite sont autorisées, à la triple condition suivante :

- que leur hauteur totale sur limite séparative soit au maximum de 4 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
- que la pente de leur toiture soit au maximum de 15°;
- que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres.

7.3. Les dimensions indiquées à l'article UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans

toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative, et sans pouvoir excéder 300 m² de surface de plancher s'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation, et sous réserve du respect des articles UBI à UBI6.

- 7.4.** Les implantations sur limite sont également autorisées dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 300 m² par immeuble.
- 7.5.** Les règles définies par les articles UB 7.1. à UB 7.4. ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
 - aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements publics et/ou techniques susvisés pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, la contiguïté n'étant pas autorisée pour les bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 300 m² par bâtiment.
- 8.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** **Sauf dans le secteur UBa**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** **Dans le secteur UBa**, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie de l'ensemble du secteur.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 2 non compris les combles.
Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux est autorisé.
- 10.2.** **Sauf dans le secteur UBa**, la hauteur maximale en tout point des constructions ne pourra pas dépasser 11 mètres au faîtage par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux, et 6 mètres à l'égout du toit.
Dans le cas d'immeubles existants, à la date d'approbation du PLU, dépassant la hauteur fixée ci-dessus, l'aménagement de l'intégralité de ces immeubles est autorisé.
Toutefois, pour les constructions qui présenteront une pente de toiture inférieure à 15°, la hauteur maximale totale est ramenée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.3.** **Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions de toute nature est fixée à 15 mètres.
- 10.4.** Peuvent être édifiés au-dessus de ces limites de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs,...), et les équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.
Cette dérogation ne s'applique pas aux antennes au sol destinées à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques qui ne devront pas excéder 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 10.5.** Dans le périmètre soumis au risque de remontée de nappe figurant sur le plan de zonage au 1/2000^{ème}, le niveau de plancher inférieur de toute construction devra être au moins égal à la position du terrain naturel, et aucune construction ne pourra comporter de sous-sol.

UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera admise si sa longueur de façade excède 25 mètres.

La longueur cumulée de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ne pourra excéder 25 mètres.

Cette limitation de longueur s'applique également en cas de décrochements dans la façade ou entre les façades des bâtiments accolés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

11.2. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les toitures devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Sauf dans le secteur UBa, les toitures des bâtiments devront présenter une pente inférieure ou égale à 50°.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder 1,60 mètre de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel.

Toutefois, les clôtures sur rue en bordure des routes départementales pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures sur rue devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des terrains avoisinants.

UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute nouvelle 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 et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Pour les logements collectifs, il est ajouté aux normes minimales de stationnement 1 m²/logement pour les deux-roues.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins une aire de stationnement adjacente à la voie publique.

Pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs, les emplacements de stationnement exigés non incorporés aux bâtiments devront être matérialisés, et leurs dimensions seront au moins de 3 m x 5 m.

UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Sauf dans le secteur **UBa**, la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle.
- 13.2.** En outre dans le secteur **UBc**, toute opération de construction devra comprendre des arbres à demi-tiges ou hautes tiges.
- 13.3.** Toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, devra être accompagnée de plantations comprenant des essences locales feuillues ou fruitières.
En outre, en plus des dispositions de l'article UB 13.1., pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, une aire, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.4.** Les aires de stationnement de 4 places ou plus devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 4 places.
- 13.5.** Les ripisylves et boisements délimitées au plan de zonage sont classés en espaces boisés à protéger et soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

- 13.6.** Pour toute plantation, les essences peuvent être choisies dans la liste des espèces autochtones figurant en annexe au présent règlement.

UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Articles

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU2**.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondations et affaissements de terrain.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt public.

AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

- 6.2.** La règle définie par l'article AU 6.1. ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux constructions nécessaires à la prévention des risques naturels.
Ils pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** A moins d'être implantée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche 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.** La règle définie par l'article AU 7.1. ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux constructions nécessaires à la prévention des risques naturels.
Ils pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE V - ZONE A

Articles

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes constructions, installations, travaux, et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A.2.**
- I.2.** Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou recevant du public dans la zone non aedificandi reportée au plan de zonage, à l'exception de :
- celles pouvant être reconstruites en vertu de l'article A2.18.,
 - ou de celles relevant d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et que l'aménagement ou l'extension d'un logement existant n'induisse pas une surface de plancher de plus de 180 m².
- I.3.** A l'ouest de la RD 9 et de la rigole du Widensolen, la construction de sous-sols.
- I.4.** A l'ouest de la RD 9 et de la rigole du Widensolen, toute construction présentant un premier plancher de niveau inférieur à celui du terrain naturel.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- I.6.** Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- I.7.** Le stationnement isolé de caravanes.
- I.8.** Toute construction située à moins de 30 mètres des lisières forestières et des berges des cours d'eau.
- I.9.** Les clôtures fixes situées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- I.10.** La création et l'extension de dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux véhicules, ...).
- I.11.** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
- I.12.** La démolition ou destruction du mur, du calvaire, des ouvrages militaires, du verger, à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7, matérialisés sur le plan de

zonage au 1/5000^{ème}, qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, les constructions suscitées pourront faire l'objet de rénovation, transformation, aménagement, extension ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.

Le percement d'un mur de clôture à conserver est autorisé dans le but de créer un accès à la propriété :

- à raison d'un au maximum par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU,
- et si sa largeur n'excède pas 4 mètres ;
- et s'il n'y a aucun autre accès desservant l'unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dans les secteurs Aa et Ab :

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition :

- que les constructions ou installations à usage agricole soient exclusivement destinées :
 - à la conduite de productions végétales ou animales,
 - ou au stockage, à la transformation des produits de l'exploitation,
 - ou, sauf dans la zone non aedificandi reportée au plan de zonage, à la commercialisation des produits de l'exploitation,
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
- que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur le même site.

Les éventuels locaux annexes (remise, garage, ...) sont autorisés s'ils sont implantés à 8 mètres au maximum des bâtiments principaux à usage d'activités.

2.2. Un logement est autorisé par exploitation existante à la date d'approbation du présent PLU, le cas échéant celui déjà créé à la date d'approbation du PLU compris, aux conditions suivantes :

- qu'il soit lié à des bâtiments d'exploitation agricole, et destiné au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire,
- que la surface de plancher globale du logement soit inférieure ou égale à 180 mètres carrés,
- que la superficie de l'exploitation concernée soit au moins équivalente au double de la surface minimum d'installation. Cependant, la surface de

l'exploitation peut n'être égale qu'à la surface minimum d'installation s'il s'agit de logement accompagnant une exploitation d'élevage,

- que le bâtiment d'habitation soit incorporé aux bâtiments d'activités, ou édifié à 25 mètres au plus des bâtiments principaux d'exploitation,
- qu'aucune opération d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dans la zone non aedificandi reportée au plan de zonage n'implique la création de nouveaux logements.

2.3. Les bâtiments destinés exclusivement à l'entreposage de matériel agricole, à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

2.4. Les travaux d'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existants en vue de les affecter à la vente de produits fermiers, à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs Aa :

2.5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées à condition :

- que les constructions ou installations à usage agricole soient exclusivement destinées :
 - à la conduite de productions végétales ou animales,
 - ou au stockage, à la transformation des produits de l'exploitation,
 - ou, sauf dans la zone non aedificandi reportée au plan de zonage, à la commercialisation des produits de l'exploitation,
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
- que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur le même site.

Les éventuels locaux annexes (remise, garage, ...) sont autorisés s'ils sont implantés à 8 mètres maximum des bâtiments à usage d'activités.

2.6. Un logement est autorisé par exploitation existante à la date d'approbation du présent PLU, le cas échéant celui déjà créé à la date d'approbation du PLU compris, aux conditions suivantes :

- qu'il soit lié à des bâtiments d'exploitation agricole, et destiné au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire,
- que la surface de plancher globale du logement soit inférieure ou égale à 180 mètres carrés,
- que la superficie de l'exploitation concernée soit au moins équivalente au double de la surface minimum d'installation. Cependant, la surface de

l'exploitation peut n'être égale qu'à la surface minimum d'installation s'il s'agit de logement accompagnant une exploitation d'élevage,

- que le bâtiment d'habitation soit incorporé aux bâtiments d'activités, ou édifié à 25 mètres au plus des bâtiments principaux d'exploitation,
- qu'aucune opération d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dans la zone non aedificandi reportée au plan de zonage n'implique la création de nouveaux logements.

- 2.7. Les bâtiments destinés exclusivement à l'entreposage de matériel agricole, à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.
- 2.8. Les travaux d'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existants en vue de les affecter à la vente de produits fermiers, à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.
- 2.9. Les abris de jardin, liés à des bâtiments à usage d'habitation existants et implantés dans la zone UA ou UB, sont autorisés à condition que la surface au sol d'un abri de jardin n'excède pas 12 m², et la hauteur totale 3 mètres.

Dans les secteurs Ab :

- 2.10. Les abris de jardin, liés à des bâtiments à usage d'habitation existants et implantés dans la zone UA ou UB, sont autorisés à condition que la surface au sol d'un abri de jardin n'excède pas 12 m², et la hauteur totale 3 mètres.

En outre, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- 2.11. Les constructions et installations liées à la serriculture (culture sous serres), d'une hauteur maximale de 6 mètres.
- 2.12. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation, à raison d'un abri par unité foncière, à condition que la surface au sol n'excède pas 12 m², et la hauteur totale 3 mètres, et qu'il soit entouré d'une haie.
- 2.13. Les cribs statiques à maïs, d'une hauteur maximale de 6 mètres.
- 2.14. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement d'affectation si celle-ci ne correspondait pas à une utilisation ou occupation du sol admise dans la zone, ou dans les secteurs Aa et Ab le cas échéant, et à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

- 2.15. Les abris de pâture, à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² de surface au sol, qu'ils soient démontables, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés, sans fondations.
- 2.16. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques, à l'aménagement des cours d'eau, à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général liés à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable.
- 2.17. Les affouillements et exhaussements de sol, travaux, installations, clôtures, liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- 2.18. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, à condition :
- qu'elle soit réalisée dans un délai de 4 ans maximum à partir de la date du sinistre,
 - que le projet consiste en la reconstruction d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
 - que l'opération respecte les impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation,
 - de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
 - du respect des dispositions induites par le risque de remontée de nappe, exprimées par les articles A1.3., A1.4. et A10.8.
- 2.19. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

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

Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie publique ou privée

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre les incendies.

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 collectif sont applicables.

A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à la distance minimale de :
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - 10 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise des autres voies publiques ou privées, et par rapport aux autres emprises publiques.

- 6.2.** Toutefois, les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation pourront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ou des emprises publiques.

- 6.3.** Les règles définies par l'article A 6.1. ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** La règle définie par l'article A 7.1. ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements susvisés pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ne pourra excéder 12 m² par unité foncière.
La surface au sol d'un abri de pâture ne pourra excéder 20 m².

En outre, dans les secteurs Aa et Ab, la surface au sol d'un abri de jardin ne pourra excéder 12 m².

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** **Sauf dans les secteurs Aa et Ab,** la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, et en tout point du bâtiment, est limitée à 10 mètres.
Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.
La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation non incorporées à un bâtiment d'activités ne pourra excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des locaux annexes (garage, remise, ...) ne pourra excéder 4 mètres.

10.2. Dans les secteurs Aa :

- la hauteur maximale d'une nouvelle construction, mesurée à partir du terrain naturel, et en tout point du bâtiment, est limitée à 9 mètres ;
- toutefois, en cas de développement d'une exploitation existante à la date d'approbation du PLU, ou d'adjonction de bâtiments dans un secteur Aa, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant, et en tout point du bâtiment, est limitée à 10 mètres.

Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation non incorporées à un bâtiment d'activités ne pourra excéder 5 mètres.

La hauteur maximale des locaux annexes (garage, remise, ...) ne pourra excéder 4 mètres ;

- la hauteur totale d'un abri de jardin ne pourra pas excéder 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.3. Dans les secteurs Ab :

- la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, et en tout point du bâtiment, est limitée à 6 mètres ;
- la hauteur totale d'un abri de jardin ne pourra pas excéder 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans l'ensemble de la zone :

10.4. La hauteur maximale des abris de pâture, mesurée à partir du terrain naturel et en tout point du bâtiment, est limitée à 4 mètres.

10.5. La hauteur maximale des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation, mesurée à partir du terrain naturel et en tout point du bâtiment, est limitée à 2 mètres à l'égout du toit, et à 3 mètres au total.

10.6. La hauteur maximale des cribs statiques et des serres est limitée à 6 mètres.

10.7. Les antennes au sol destinées à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques ne devront pas excéder 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

- 10.8.** A l'ouest de la RD 9 et de la rigole du Widensolen, le niveau de plancher inférieur de toute construction devra être au moins égal au niveau du terrain naturel, et aucune construction ne pourra comporter de sous-sol.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

- 11.2.** Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.
- 11.3.** Les toitures de l'ensemble des constructions, à l'exception des serres, seront constituées de charpente à au moins 2 pans.
Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant.
La pente des toitures des constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités devra être inférieure ou égale à 50°.
Celle des autres constructions, à l'exception des serres, abris de pâture, abris d'installations électriques d'irrigation, abris de jardin dans les secteurs Aa et Ab, ne pourra être inférieure à 25°.
- 11.4.** Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte d'un revêtement traditionnel de type tuiles, bardeaux de bois ou tôle ondulée.

A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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.

A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole, un projet de plantations, constituant un accompagnement végétal mettant en valeur le bâtiment et ses abords, sera exigé.

Il devra comprendre des haies d'essences locales et des arbres de grande taille. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation devront être entourés d'une haie d'essences locales.

Ces essences pourront être choisies parmi la liste des espèces autochtones figurant en annexe au présent règlement.

Les ripisylves et plantations, délimitées au plan de zonage, sont classées en espaces boisés à protéger et soumises au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

Le verger figurant au plan de zonage est repéré comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-5-7° du Code de l'Urbanisme.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VI - ZONE N

Articles

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes constructions, installations, travaux, et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :
- la création d'étangs, sauf dans le secteur **Na**,
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules,
 - le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- I.2.** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme.
- I.3.** Les clôtures fixes situées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- I.4.** Toute construction située à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau.
- I.5.** La destruction des ouvrages militaires, matérialisés sur le plan de zonage, qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- I.6.** Le changement d'affectation des bâtiments existants s'il ne correspond pas à une utilisation du sol admise dans la zone N, ou dans le secteur **Na** le cas échéant.
- I.7.** Les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone ou dans le secteur **Na**.
- I.8.** Dans le périmètre soumis au risque de remontée de nappe figurant sur le plan de zonage au 1/5000^{ième}, la construction de sous-sols et toute construction présentant un premier plancher de niveau inférieur à celui du terrain naturel.
- I.9.** Dans le périmètre soumis au risque de crue centennale figurant sur le plan de zonage au 1/5000^{ième}, tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur.

N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

En outre sont admis :

- 2.2.** L'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N** et le secteur **Na**.
- 2.3.** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, au fonctionnement ou à l'entretien d'équipements d'intérêt public, à la prévention des risques naturels, à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général liés à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable.
- 2.4.** Les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur récréative et écologique des sites, dont les aménagements liés à la grotte consacrée à Notre-Dame-de-Lourdes, ainsi que les abris de chasse s'ils n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol.
- 2.5.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve :
- du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation ;
 - que le projet consiste en la reconstruction d'un bâtiment de même destination qu'avant le sinistre ;
 - que les travaux de reconstruction débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction,
 - du respect des dispositions induites par les risques de remontée de nappe et d'inondation, exprimées par les articles NI.8., NI.9., NI.10., et NI0.5.
- 2.6.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement d'affectation si celle-ci ne correspondait pas à une utilisation ou occupation du sol admise dans la zone, ou dans le secteur Na le cas échéant, à condition qu'il n'y ait pas de création de logement et que les travaux soient compatibles avec la préservation des espaces naturels.
- 2.7. En outre, dans le secteur Na :**
- Les constructions et installations exclusivement liées à la pratique de la pêche.

N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être créé à partir ou sur la RD415.

Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne 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.

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 collectif sont applicables.

Les branchements d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à la distance minimale de :
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - 10 mètres par rapport à l'alignement ou à l'emprise des autres voies publiques ou privées, et par rapport aux autres emprises publiques.
- 6.2.** Les règles définies par l'article N 6.1. ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements

techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements susvisés pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à celles-ci.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La règle définie par l'article N 7.1. ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques, ni aux équipements techniques de superstructure de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (postes de transformation électriques, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ...).

Les équipements susvisés pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de chasse ne devra pas excéder 40 m².

En outre, dans le secteur Na, la surface totale au sol des constructions ne pourra excéder 400 m² pour l'ensemble du secteur.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. **Sauf dans le secteur Na**, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et en tout point d'un bâtiment, est limitée à 8 mètres.

Toutefois, la hauteur maximum à l'égout du toit des constructions de toute nature ne pourra excéder 4 mètres.

- 10.2.** Dans le secteur Na, la hauteur maximale des constructions et installations, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et en tout point d'un bâtiment ou d'une installation, est limitée à 5 mètres, et à 3 mètres à l'égout du toit.
- 10.3.** Le dépassement des règles de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.
- 10.4.** Les antennes au sol destinées à l'émission ou à la réception de signaux radio-électriques ne devront pas excéder 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 10.5.** Dans le périmètre soumis au risque de remontée de nappe figurant sur le plan de zonage au 1/5000^{ième}, le niveau de plancher inférieur de toute construction devra être au moins égal au niveau du terrain naturel, et aucune construction ne pourra comporter de sous-sol.

N II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol 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, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel.

Les toitures des constructions seront constituées de charpente à 2 pans.

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les couvertures des toitures devront être constituées de tuiles ou de bardeaux en bois, et les façades de bardages de bois ou autres matériaux s'harmonisant avec le paysage.

N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'aménagement, 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 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les boisements, existants ou à créer, délimités au plan de zonage, sont classés en espaces boisés à protéger et soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

13.3. Pour toute plantation, les essences peuvent être choisies dans la liste des espèces autochtones figurant en annexe au présent règlement.

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

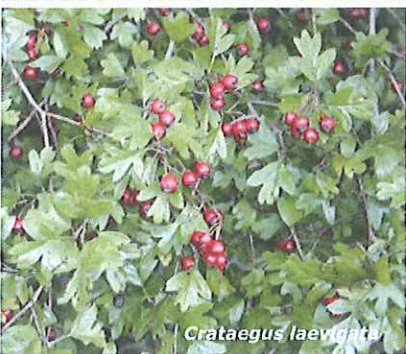
Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

Logements Y compris opérations de lotissements, AFU, groupes d'habitations.	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
foyer de personnes âgées	3 pl/10 chambres
commerces isolés	60 % de la surface de plancher minimum 2 places
marchés	60 % de la surface de plancher + places aux véhicules des commerçants
bureaux	60 % de la surface de plancher
ateliers/dépôts	10 % de la surface de plancher
cliniques	60 % de la surface de plancher
hôpitaux	40 % de la surface de plancher
hôtels/restaurants	60 % de la surface de plancher
salles de spectacles/salles de réunions	2 pl/10 personnes
cultes	1 pl/15 personnes
stades : entraînement spectacles	10 % de l'emprise 1 pl/10 personnes
piscines/patinoires	100 % de l'emprise
enseignement	1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

Liste des espèces autochtones à privilégier pour les haies



Arbres de haute tige

- l'Erable champêtre (*Acer campestre*),
- l'Erable plane (*Acer platanoides*),
- le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*),
- le Chêne pédonculé (*Quercus robur*),
- le Charme (*Caprinus betulus*),
- l'Alisier commun (*Sorbus torminalis*),
- l'Alisier blanc (*Sorbus aria*),
- le Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*),
- le Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*),
- le Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*),
- le Pommier sauvage (*Malus sylvestris*),
- le Poirier sauvage (*Pyrus communis*),
- le Peuplier tremble (*Populus tremula*),
- le Peuplier noir (*Populus nigra*).

Arbustes

- le Cornouiller mâle (*Cornus mas*),
- le Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*),
- le Noisetier (*Corylus avellana*),
- le Sureau noir (*Sambucus nigra*),
- le Troène (*Ligustrum vulgare*),
- l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*),
- l'Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*),
- le Prunellier (*Prunus spinosa*),
- le Viorne lantane (*Viburnum lantana*).





