

Wuenheim

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07/07/2017

Le Maire : p.d.

Bernard HORNY, Adjoint :

Cachet de la mairie :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	5
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	6
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	11
Article 3 – UB : accès et voiries	12
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ	17
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	20
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI	24
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUII	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	31
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	32
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC	35
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AAoc	39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	43
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	44
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC	48
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NCh	52
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NN	56
TITRE V : ANNEXES	59
SECTION 1 : ANNEXES STATIONNEMENT (hors logements)	59

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

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

Les zones agricoles :

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

Les zones naturelles

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

Les emplacements réservés

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

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

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

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

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

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

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

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

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

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

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

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

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

Dérogation au titre du L.111-3 du code rural

A l'intérieur du périmètre de réciprocité agricole modifié par dérogation prévue à l'article L.111-3 du code rural, toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2 – AC sont interdites.

Définitions :Les annexes :

Sont considérées comme annexes: les abris de jardins, les abris à bois, les abris pour animaux autres que liés à une exploitation agricole, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes, atelier (bricolage, peinture...), kiosque... Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes au bâtiment principal. Les annexes doivent être un complément à la construction principale.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

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

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

UA : il s'agit du centre de WUENHEIM, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou en respectant le « schlupf », et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

UB : la zone UB correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

UJ : concerne les secteurs de fonds de parcelles et de jardins à caractère paysager à préserver

UL: correspond au secteur accueillant des équipements publics communaux.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
 - o Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – UA.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières autres que celles visées à l'article 2 – UA.

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

Sont admises :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Article 3 – UA : accès et voiries

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – UA : desserte par les réseauxEau potable :

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées, sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement 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.

Eaux pluviales :

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur – épurateur aux caractéristiques appropriées.

Réseaux secs :

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques par rapport au point de la construction le plus proche de la limite.

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé :

- soit sur limite,
- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessus, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

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

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter soit sur limite, soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article 8 - UA.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – UA : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – UA : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas d'extension, rénovation, reconstruction à l'identique ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- aux constructions annexes dont la hauteur ne pourra excéder 4 mètres hors tout.

Article 11 – UA : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Article 12 – UA : stationnement

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, 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 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

50% de ces places doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être plantées et entretenues.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
 - o Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – UB.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitations agricoles et forestières autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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

Sont admises :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être liées à une mise aux normes et de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Article 3 – UB : accès et voiries

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – UB : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées, sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement 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.

Eaux pluviales :

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble déboureur – épurateur aux caractéristiques appropriées.

Réseaux secs

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques par rapport au point de la construction le plus proche de la limite.

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs ne pourra excéder 12 mètres.
- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux annexes qui peuvent être construites sur limite séparative sur une longueur maximale de 8 mètres et pour une hauteur maximum de 4 mètres hors tout.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article 8 - UB.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 – UB : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UB : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics dont la hauteur est non réglementée.
- en cas d'extension, rénovation, reconstruction à l'identique ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- aux constructions annexes dont la hauteur ne pourra excéder 4 mètres hors tout.

Article 11 – UB : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Article 12 – UB : stationnement

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, 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 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

50% de ces places doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue (arrondi à l'entier supérieur).

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

50% de la surface non affectée aux constructions et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Article 1 – UJ : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - UJ.

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

Sont admises :

- Les constructions annexes dans la limite de 25m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.
- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt général.

Article 3 – UJ : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – UJ : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – UJ : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UJ, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 1m des limites séparatives.

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – UJ : emprise au sol

Pour les constructions annexes, l'emprise au sol est limitée à 25m² supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – UJ : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.

Article 11 – UJ : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Article 12 – UJ : stationnement

Non réglementé.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Article 1 – UL : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - UL.

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

Sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt général.

Article 3 – UL : accès et voiries

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

Article 4 – UL : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées, sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement 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.

Eaux pluviales :

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble déboureur – épurateur aux caractéristiques appropriées.

Réseaux secs

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

Article 5 – UL : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 1m des limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – UL : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – UL : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 – UL : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Article 12 – UL : stationnement

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

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

AUI : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les secteurs AUI sont destinés au développement de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

AUII : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU. L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI

Article 1 – AUI : occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
 - o Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier et de commerce, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

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

Sont admises :

- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

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

- Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,50 hectare par opération et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans les secteurs AUI, les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Article 3 – AUI : accès et voiries

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

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

- 5 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.
- 7,5 mètres dans le cas d'une voie à double sens.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 4 – AUI : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées, sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement 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.

Eaux pluviales :

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble déboureur – épurateur aux caractéristiques appropriées.

Réseaux secs :

Pour toute construction, les raccordements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, des réservations devront être prévues à cet effet.

Article 5 – AUI : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

A moins que la construction à édifier ne soit implantée sur limite séparative et à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 12 mètres mesurés sur un seul côté ou que la longueur totale des constructions sur limite n'excède pas 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, celle-ci entraîne l'application des dispositions de l'article 8 - AUI.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – AUI : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – AUI : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faitage et 7 mètres à la base de l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions et équipements publics est fixée à 20 mètres.

Article 11 – AUI : aspect extérieur

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

L'ensemble des règles ci-dessous ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Article 12 – AUI : stationnement

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, 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 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 3 places par logement créé.

50% de ces places doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue (arrondi à l'entier supérieur).

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

50% de la surface non affectée aux constructions et stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU11

Article 1 – AU11 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – AU11 sont interdites.

Article 2 – AU11 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol à destination de service public ou d'intérêt général.

Article 3 – AU11 : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – AU11 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – AU11 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 6 – AU11 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 7 – AU11 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 1m des limites séparatives.

Article 8 – AU11 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – AU11 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – AU11 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 – AUll : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – AUll : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – AUll : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – AUll : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Cette zone comprend trois sous secteurs :

- Le secteur A correspondant aux zones agricoles à constructibilité limitée.
- Le secteur AC correspondant aux zones agricoles constructibles notamment dédiées aux sorties d'exploitations agricoles et viticoles.
- Le secteur AAoc est une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole de ces terres puisqu'elle couvre le secteur AOC présent sur le ban communal.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement ainsi que :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - o Les aires de stationnement.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les abris et refuges pour animaux d'une surface maximale de 30m² ouvert sur un grand côté et sans dalle maçonnée liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation.

Article 3 – A : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 4 mètres des limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – A : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Article 11 – A : aspect extérieur

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel par l'utilisation de couleur sombre.

Article 12 – A : stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Article 1 – AC : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - AC du présent règlement ainsi que :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - Les aires de stationnement.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que :
 - la construction à usage d'habitation, dont la surface de plancher ne pourra dépasser 140 m², soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
 - les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Article 3 – AC : accès et voiries

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

Article 4 – AC : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – AC : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 4 mètre des séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – AC : emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – AC : hauteur maximale des constructions

Bâtiments d'exploitation :

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale hors tout des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation, le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

Article 11 – AC : aspect extérieur

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

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel par l'utilisation de couleur sombre.

Article 12 – AC : stationnement

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

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

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou mellifères, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AAoc

Article 1 – AAoc : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - AAoc du présent règlement ainsi que :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - o L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - o Les aires de stationnement.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 mètres² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres hors tout et à condition d'être ouvertes sur au moins un côté.

Article 3 – AAoc : accès et voiries

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

Article 4 – AAoc : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – AAoc : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 4 mètres des séparatives.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 25 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

Article 9 – AAoc : emprise au sol

L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux habitations est limitée à 30 mètres² par unité foncière.

Article 10 – AAoc : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Article 11 – AAoc : aspect extérieur

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

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel par l'utilisation de couleur sombre.

Article 12 – AAoc : stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

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

Elle comprend 4 secteurs :

- N : secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol limitée. *A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude AS1 (de captage des eaux potables – périmètre rapproché) doit respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 juin 1977.*
- NC : secteur naturel destiné au camping de la commune. Il constitue un STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- NCh : secteur patrimonial où se situe le château. Il constitue un STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- NN : secteur correspondant à la zone d'intérêt communautaire NATURA 2000. *A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis à la servitude AS1 (de captage des eaux potables – périmètre rapproché) doit respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 juin 1977.*

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admis :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public notamment ceux nécessaires à la protection et la mise en valeur des captages d'eau potable.
 - o L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - o Les aires de stationnement.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les abris et refuges pour animaux d'une surface maximale de 20m² ouvert sur un grand côté et sans dalle maçonnée liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 mètres ² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres hors tout et à condition d'être ouvertes sur au moins un côté.

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 4 mètre des limites séparatives.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées, en tout point, à une distance supérieure à 25 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

Article 9 – N : emprise au sol

L'emprise au sol maximale cumulée des annexes aux habitations est limitée à 15 mètres² par unité foncière.

Article 10 – N : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Article 11 – N : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Article 12 – N : stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Article 1 – NC : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - NC du présent règlement ainsi que :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - Les aires de stationnement.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des activités du camping, dans la limite de 100m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanages.
- Les terrains d'accueil et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des habitations existantes et les annexes à ces habitations, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 15 mètres ² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres hors tout.

Article 3 – NC : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – NC : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – NC : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 4 mètre des séparatives.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 25 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

Article 9 – NC : emprise au sol

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations est limitée à 15 mètres² par unité foncière.

Article 10 – NC : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de rénovation, d'extension, reconstruction à l'identique ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximum hors tout des constructions principales est limitée à 5 mètres.
La hauteur maximum hors tout des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

Article 11 – NC : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Article 12 – NC : stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NCh

Article 1 – NCh : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - NCh du présent règlement ainsi que :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - Les aires de stationnement.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les occupations et utilisations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole et forestière du site.
- Le changement de destination uniquement à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et de services publics et d'intérêt collectif.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et de services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les extensions des constructions existantes dans la limite de 250 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 3 – NCh : accès et voiries

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 3 mètres minimum.

Voirie :

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres.

Article 4 – NCh : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – NCh : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier, 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

- aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – NCh : emprise au sol

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des nouvelles constructions est limitée à 250 mètres² supplémentaires sur l'ensemble du secteur NCh.

Article 10 – NCh : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux ou d'extension des constructions existantes, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 6 mètres.

Article 11 – NCh : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Article 12 – NCh : stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NN

Article 1 – NN : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - NN du présent règlement ainsi que :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public notamment ceux nécessaires à la protection et la mise en valeur des captages d'eau potable.
 - o L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, pistes cyclables, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
 - o Les aires de stationnement.
 - o Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

Article 3 – NN : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – NN : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article 5 – NN : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques existantes.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 4 mètre des limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 – NN : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – NN : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

En cas de reconstruction à l'identique celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – NN : aspect extérieur

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

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

Article 12 – NN : stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V : ANNEXES

SECTION 1 : ANNEXES STATIONNEMENT (hors logements)

- foyer de personnes âgées : 1 pl/10 chambres
- commerces isolés : 40% de la de la surface de plancher. minimum 2 places
- bureaux : 40 % de la surface de plancher.
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher.
- hôtels, restaurants : 40 % de la surface de plancher.
- salles de spectacles : 1 pl/10 personnes
- salles de réunions : 1 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes

- piscines, patinoires : 100 % emprise

- enseignement : 1 m²/2 élèves

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

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.