

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1

Enquête Publique

Wickerschwihr



2. Règlement modifié



Novembre 2024

Les changements apportés au règlement par la modification n°1 du PLU apparaissent en caractères rouges, italiques et gras, ou barrés.

SOMMAIRE

<i>SOMMAIRE</i>	3
<i>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</i>	5
<i>TITRE 2 : LES ZONES URBAINES</i>	10
<i>Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua</i>	11
<i>Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub</i>	19
<i>Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux</i>	26
<i>Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue</i>	32
<i>TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER</i>	37
<i>Chapitre I - Règlement applicable au secteur AUa</i>	38
<i>TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES</i>	45
<i>Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac</i>	46
<i>Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa</i>	52
<i>TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES</i>	57
<i>Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn</i>	58

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

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

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 commençant par la lettre 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 **et sur le règlement graphique (= plans de zonage).**

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1¹ du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone

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.

¹ L113-1 depuis 2015

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Les extensions limitées :

Les extensions limitées des constructions sont des bâtiments attenants à la construction principale, dont la superficie n'excède pas 40 mètres² d'emprise au sol et la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.

Lexique :

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Construction principale : par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc...

Construction annexe : construction secondaire de faible importance complémentaire à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport, ...).

Carport : abri entièrement ouvert pour un véhicule, composé de poteaux qui portent un toit. Il peut également être adossé à une construction existante.

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

Toiture terrasse : toiture dont la pente est inférieure ou égale à 15°.

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Règle applicable aux lotissements :

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, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

Cette règle doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques en toutes zones.

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 ».

Disposition liées au risque d'inondation :

Dans les zones concernées par le risque d'inondation inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles suivantes s'imposent en plus des articles 1 à 16. En cas de règles contradictoires, la plus restrictive s'applique.

- **Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique (zone bleue claire) sur le plan de zonage**

Sont interdits

Tout remblaiement autre que ceux autorisés pour la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ci-après.

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

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

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

L'aménagement de nouveau terrain de camping

Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.

Sont admis sous condition

Les extensions des bâtiments existants, à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence.

Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructures, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.

Les suppressions ou les modifications apportées aux digues et tous autres ouvrages de protection contre les inondations.

Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables. La variante retenue ne devra pas entraver l'écoulement des crues, ne pas modifier les périmètres exposés, et compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.

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

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

La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence fixée. Tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote est réputée non aménageable.

Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

Aménagements extérieurs :

- Les citernes enterrées seront lestées ou fixées. Les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection à hauteur de la cote des plus hautes eaux prévisibles ;
- Le stockage des substances dangereuses, de même que celui des effluents organiques liquides, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au dessus de la cote des plus hautes eaux prévisibles.
- Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

- **Dispositions applicables aux secteurs identifiés en trame graphique (zone bleue foncée) sur le plan de zonage**

Sont interdits

Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux.

Toute extension de plus de 20 mètres² de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.

Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions)

Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

Le retournement des chenaux de crue actifs. Ces chenaux devront rester enherbés ou boisés.

Sont admis sous condition

La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.

L'extension limitée, inférieure à 20 mètres² des bâtiments existants, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote de hautes eaux.

Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.

Le stockage temporaire des bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies.

Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation :

- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages.

Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.

Pourront être autorisés l'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.

A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.

L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.

Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que

ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans les zones de grand écoulement, le matériel devra être démonté ou orienté parallèlement à l'écoulement du 30 septembre au 1er juin de l'année suivante.

Afin de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les occupations et utilisations des sols autorisées devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondant à la cote des plus hautes eaux connues et fixées pour résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence.

Les ouvrages techniques liés aux canalisations et installations linéaires (câbles, lignes, transport d'énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d'eau et d'assainissement) seront étanches, équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés hors crue de référence.

Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage, seront installés hors crue de référence.

- **Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque de remontée de nappe**

L'ensemble du village étant concerné par un risque de remontée de nappe, toute construction prévue par le présent règlement devra être édifiée au-dessus de la cote de référence en matière de remontée de nappe. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants, ainsi que la construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation sont interdits s'ils ne sont pas situés au moins 0,3 mètre au dessus de la cote de référence, déterminée par les organismes compétents. Pour mémoire, la cote de référence mentionnée dans le présent règlement est la **cote NGF 183**.

TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.~~423-5~~ **151-18** du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en 4 secteurs :

- **Ua** : correspond au centre ancien du villages dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ub** : correspond aux extensions récentes à destination d'habitat du village.
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques.
- **Ue** : secteur dédié au développement des équipements publics.

A l'intérieur de cette zone, les secteurs soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Les constructions et installations à destination d'entrepôt et d'industrie.

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

Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols est interdite.

La démolition des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments, porches, piliers, petit patrimoine) et repérés en couleur noire ou par une croix sur les plans de zonage (règlements graphiques).

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le

voisinage des habitations.

L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition 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 le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

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

Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur noire sur les plans de zonage (règlements graphiques), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine (le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture, lucarnes, nombre de niveaux, aspect des ouvertures, implantation et emprise au sol, balcons, galeries et coursives, ...).

Toute nouvelle construction implantée dans l'emprise de bâtiments repérés, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en couleur orange et sous la légende « morphologie urbaine à conserver », sur les plans de zonage (règlements graphiques), et qui seraient démolis, devra :

- ***être implantée à l'intérieur de l'emprise au sol du bâtiment démolé, et selon la même orientation (direction de la façade la plus longue, sens de faîtage) ;***
- ***présenter au maximum le même gabarit, même volume, la même hauteur totale que le bâtiment démolé ;***
- ***comporter une toiture du même aspect, et de la même forme (nombre de pans) que la toiture du bâtiment démolé.***

Ces caractéristiques devront également être conservées en cas de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement ou réhabilitation, sur les bâtiments repérés en couleur orange sur les plans de zonage.

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

Acces :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Dans ce cas, une largeur minimale de 4 mètres peut être imposée.

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.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements et que la longueur de la voie est inférieure à 50 mètres. Dans les autres cas, une largeur minimale de 6,5 mètres est exigée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour

permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

~~Non-réglé.~~

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

Définitions :

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

- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit suivant la ligne des constructions voisines existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantées entre ces deux limites avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre.
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 4 mètres maximum.

~~Toute construction édifiée en retrait, comme défini ci-dessus, devra néanmoins comporter une clôture à l'alignement, constituée d'un mur plein ou d'un muret surmonté ou non par une palissade à planchage, hormis sur la largeur réservée à l'accès aux aires de stationnement privées, directement accessibles depuis la voie.~~

~~Les constructions annexes à toit plat ou à faible pente devront s'implanter en recul par rapport aux voies et emprises publiques.~~

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.

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.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux piscines qui devront être implantées au-delà de 4 mètres de la limite séparative.
- aux garages dont l'ouverture donne sur le domaine public, qui devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- aux garages dont l'ouverture ne donne pas sur le domaine public, qui devront être implantés à une distance minimale de 1,5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

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

Dispositions générales

~~Le point de la construction le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 4 mètres. En cas d'implantation du point de la construction le plus proche de la limite séparative sur ladite limite, si la façade de la construction est implantée en retrait de la limite séparative, ce retrait ne peut excéder 0,8 mètre par rapport à la limite séparative qui en est le plus rapproché.~~

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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, les constructions **annexes** pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur ~~sur limite, au point le plus élevé,~~ **totale** n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.
- soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.
- ~~soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...).~~ Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 10 mètres.

Il est précisé que ces ~~3~~ **2** hypothèses peuvent être cumulées.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ~~ou démol~~ depuis moins de 10 ans.
- en cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ~~ou démol~~, implanté sur limite séparative, dans des dimensions supérieures au bâtiment préexistant. Dans ce cas, les volumes implantés sur la limite séparative devront rester identiques, mais le bâtiment pourra être étendu vers l'intérieur de la propriété.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.
- **aux carports.**

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

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

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

L'emprise au sol **totale** des constructions à usage d'habitation **et d'annexes à l'habitation** ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

L'emprise au sol **totale** des constructions ~~autres qu'à usage d'habitation~~ ne peut excéder 70% de la superficie du terrain **si elles comprennent au moins un bâtiment à usage d'activités ou d'équipement public.**

Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des constructions existantes, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

~~Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.~~

~~Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.~~

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture et 10 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux des nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles aménageables.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré **ou démol**i depuis moins de 10 ans.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Les toitures :

Les toitures des bâtiments **principaux** seront constituées de charpente à deux pans à couverture rappelant la tuile en terre cuite, dont la pente devra être comprise entre 45° et 53°. Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire sont autorisés.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas **40 25** mètres² et la hauteur n'excède pas **3,5** mètres **au total**.

Toutefois, seules deux constructions annexes de ce type pourront être admises au sein d'une même propriété.

Les clôtures :

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

En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En limite d'emprise publique :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de réalisation d'un porche.

Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur crépi ou en pierres apparentes
- d'un mur bahut ~~surmonté ou non d'une palissade à planchage~~ :
 - **qui devra être enduit,**
 - **d'une hauteur qui ne pourra pas dépasser 0,5 mètre,**
 - **surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.**

Les panneaux occultants sont interdits sur toute la hauteur de la clôture.

Dans tous les cas, sauf les murs pleins et murs bahuts, les clôtures ne doivent pas être opaques.

Les matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

Sauf impossibilité technique, à l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection, les façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrements, ...) devront être rendus apparents et mis en valeur.

Les remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places

De plus, pour les groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

Les constructions autres qu'à destination d'habitation devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Pour toute opération il est exigé qu'au moins de 50% des places (arrondi à l'entier supérieur) soient extérieures et non closes.

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

~~Au moins 50% de la surface du terrain, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.~~

La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement, comprenant au moins 6 logements, une aire végétalisée commune, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

~~Non-règlementé.~~

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Les constructions et installations à destination d'entrepôt et d'industrie.

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

Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols est interdite.

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition 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 le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

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

Acces :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Dans ce cas, une largeur minimale de 4 mètres peut être imposée.

Aucun nouvel accès direct sur la RD.4 n'est autorisé.

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.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements et que la longueur de la voie est inférieure à 50 mètres. Dans les autres cas, une largeur minimale de 6,5 mètres est exigée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant.

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

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement

recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementé.~~

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé soit sur limite ou au-delà de 1,5 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Dispositions particulières

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

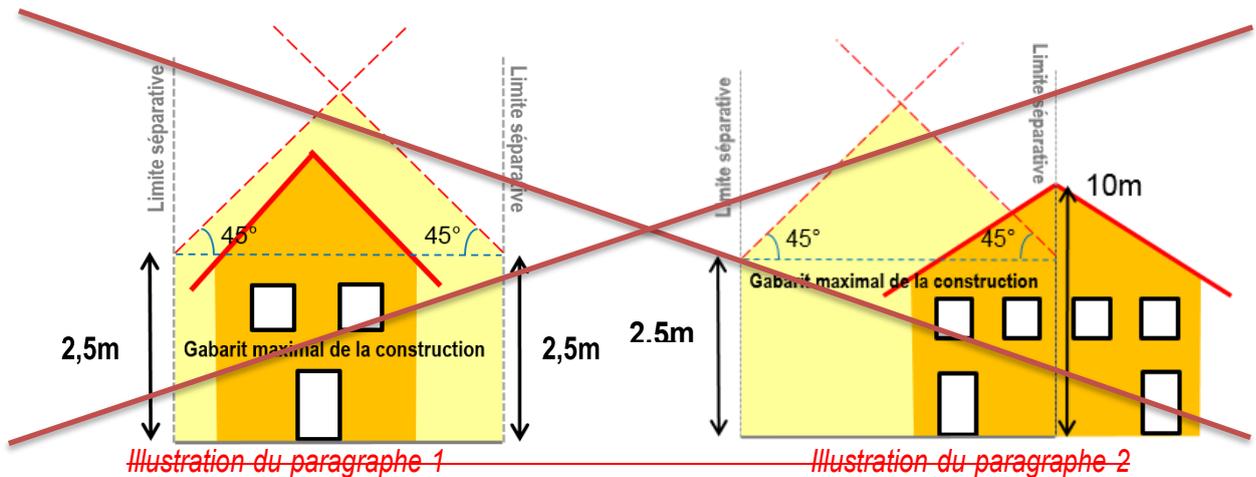
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.
- aux garages dont l'ouverture donne sur le domaine public, qui devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- aux garages dont l'ouverture ne donne pas sur le domaine public, qui devront être implantés à une distance minimale de 1,5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 2,5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°. En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...), cette hauteur est portée à 10 mètres.



La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes pourront être implantées sur limites séparatives :

- *soit lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.*
- *soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.*

Il est précisé que ces 2 hypothèses peuvent être cumulées.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré **ou démol**i depuis moins de 10 ans.
- aux piscines qui devront être implantées au-delà de 4 mètres de la limite séparative.
- **aux carports.**

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

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

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher .
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

L'emprise au sol **totale** des constructions à usage d'habitation **et d'annexes à l'habitation** ne peut excéder **50% un tiers** de la superficie du terrain. Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

L'emprise au sol **totale** des constructions ~~autres qu'à usage d'habitation~~ ne peut excéder ~~70%~~ **50%** de la superficie du terrain **si elles comprennent au moins un bâtiment à usage d'activités ou d'équipement public.**

Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des constructions existantes, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

~~Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.~~

~~Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.~~

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, **7**

~~mètres à l'acrotère~~ et 10 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux des nouvelles constructions quelqu'en soit l'usage ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles aménageables.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ~~ou démol~~ depuis moins de 10 ans.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Les toitures :

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

Les toitures à deux pans à couverture devront rappeler la tuile en terre cuite. Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire sont autorisés.

Les pentes de toitures des nouvelles constructions devront être comprises entre 40° et 55°. Les pentes de toitures inférieures ou égales à 15° sont autorisées pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 mètres² et la hauteur n'excède pas 3 mètres au total.

Toutefois, seules deux constructions annexes de ce type pourront être admises au sein d'une même propriété.

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

Les clôtures :

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,5 mètre. Le mur bahut devra être enduit.

**Les panneaux occultants sont interdits sur toute la hauteur de la clôture sur rue.
La clôture sur rue, sauf les murs bahuts, ne doit pas être opaque.**

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, ...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Les matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

Les remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places

De plus, pour les groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de

stationnement entamée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Pour toute opération il est exigé qu'au moins de 50% des places (arrondi à l'entier supérieur) soient extérieures et non closes.

Pour les nouvelles maisons d'habitation individuelles situées en première profondeur par rapport à la voie de desserte, et sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle : au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

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

~~Au moins 50% de la surface du terrain, non affectée aux constructions doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.~~

La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle.

De plus, la superficie des espaces végétalisés sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement, comprenant au moins 6 logements, une aire végétalisée commune, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

~~Non règlementé.~~

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Les constructions à usage d'industrie à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols est interdite.

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

Sont admis sous condition :

Les constructions et installations à destination d'industrie n'excédant pas 200 mètres² de surface de plancher et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

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

minimale de 4 mètres peut être imposée.
Aucun nouvel accès direct sur la RD.4 n'est autorisé.

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.

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

~~Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

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

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

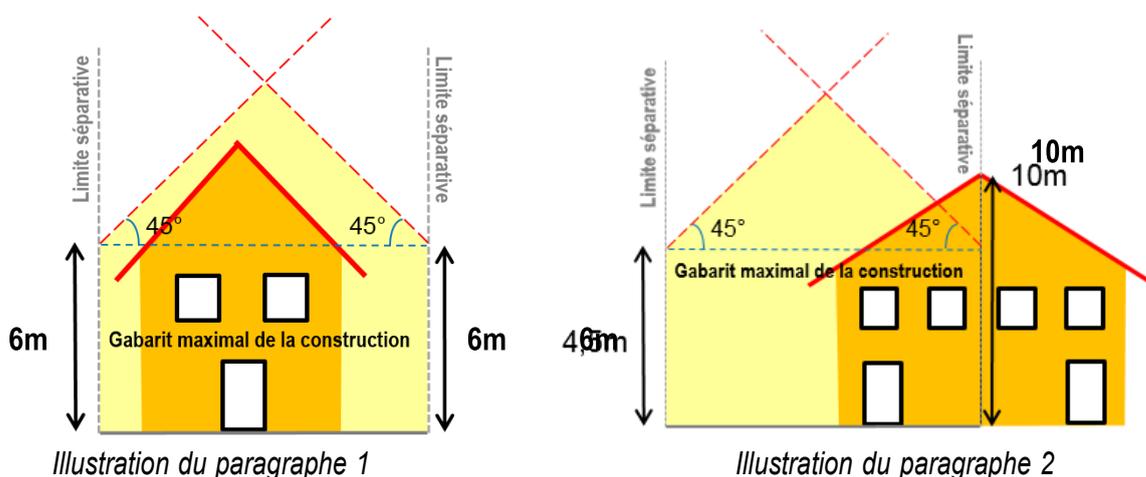
Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 6 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative cette hauteur est portée à 10 mètres.



Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.

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

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

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité , aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher .
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 mètres.

Les dépôts et stockages :

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Les remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

Définitions :

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols est interdite.

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

Non réglementé.

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Dans ce cas, une largeur minimale de 4 mètres peut être imposée.

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.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

~~Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non-réglé.~~

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

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 4 mètres de la limite des voies et d'emprises publiques.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

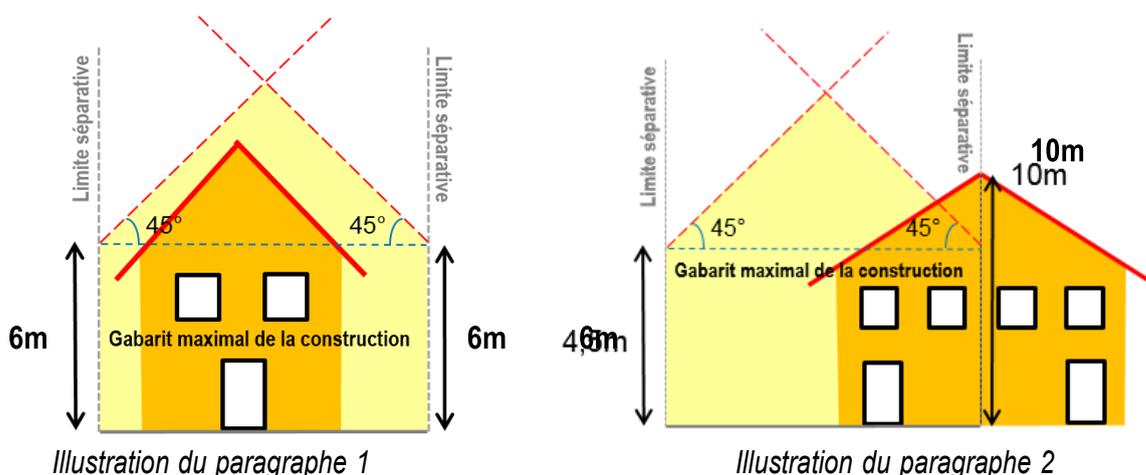
Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 6 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative cette hauteur est portée à 10 mètres.



Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.

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

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

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

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres.

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

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

Définitions :

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.~~123-6~~ **151-20** du code de l'urbanisme : « 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 »

Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **AUa** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).

Chapitre I - Règlement applicable au secteur AUa

Article 1 - AUa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

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

Pour les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants, la réalisation de caves et de sous-sols est interdite.

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations

Conditions d'aménagement :

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

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~ou de plusieurs opérations~~ portant sur ~~une superficie minimale de 0,50 hectare par opérations~~ ***l'intégralité de la partie résiduelle du secteur AUa situé au niveau de la rue du Stade, non urbanisée à***

la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ;

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~ou de plusieurs opérations~~ portant sur ~~une superficie minimale de 0,50 hectare par opérations~~ **l'intégralité du reliquat du secteur AUa situé au niveau de la rue du Muguet, après réalisation de la première tranche (lotissement « Terre du Muguet ») ;**
- ~~Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.~~
- ~~De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et~~ de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- **que les opérations soient compatibles avec le document «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du PLU.**

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

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

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Dans ce cas, une largeur minimale de 4 mètres peut être imposée.

Aucun accès direct sur la RD.4 n'est autorisé.

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.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements et que la longueur de la voie est inférieure à 50 mètres. Dans les autres cas, une largeur minimale de 6,5 mètres est exigée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

Article 4 - AUa : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - AUa : superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementé.~~

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 1,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.
- aux garages dont l'ouverture donne sur le domaine public, qui devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- aux garages dont l'ouverture ne donne pas sur le domaine public, qui devront être implantés à une distance minimale de 1,5 mètres par rapport à la limite des voies et

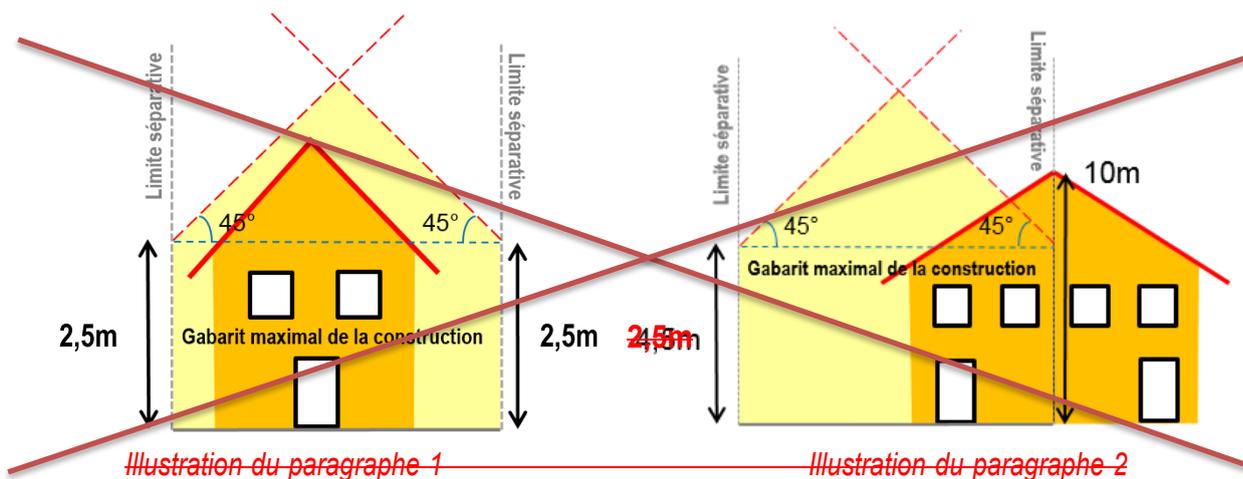
emprises publiques.

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

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

Dispositions générales

~~Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 2,5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°. En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...), cette hauteur est portée à 10 mètres.~~



La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes pourront être implantées sur limites séparatives :

- *soit lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.*
- *soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.*

Il est précisé que ces 2 hypothèses peuvent être cumulées.

Dispositions particulières :

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

- **aux piscines qui devront être implantées au-delà de 4 mètres de la limite séparative ;**
- **aux carports.**

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

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

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité , aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher .
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 9 - AUa : emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

L'emprise au sol **totale** des constructions à usage d'habitation **et d'annexes à l'habitation** ne peut excéder **50% un tiers** de la superficie du terrain. **Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.**

L'emprise au sol **totale** des constructions ~~autres qu'à usage d'habitation~~ ne peut excéder ~~70%~~ **50%** de la superficie du terrain **si elles comprennent au moins un bâtiment à usage d'activités ou d'équipement public.**

Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des constructions existantes, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

Article 10 - AUa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

~~Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.~~

~~Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.~~

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, ~~7 mètres à l'acrotère~~ et 10 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux des nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles aménageables.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée

Article 11 - AUa : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Les toitures :

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

Les toitures à deux pans à couverture devront rappeler la tuile en terre cuite. Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire sont autorisés.

Les pentes des toitures des nouvelles constructions devront être comprises entre 40° et 55°. Les pentes de toitures inférieures ou égales à 15° sont autorisées pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 mètres² et la hauteur n'excède pas 3 mètres au total.

Toutefois, seules deux constructions annexes de ce type pourront être admises au sein d'une même propriété.

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

Les clôtures :

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,5 mètre.

Le mur bahut devra être enduit.

Les panneaux occultants sont interdits sur toute la hauteur de la clôture sur rue.

La clôture sur rue, sauf les murs bahuts, ne doit pas être opaque.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, ...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Les matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

Les remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création de places de stationnement, ***en dehors des voies et des accès***, dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

De plus, pour les groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Pour toute opération il est exigé qu'au moins de 50% des places (arrondi à l'entier supérieur) soient extérieures et non closes.

Pour les nouvelles maisons d'habitation individuelles situées en première profondeur par rapport à la voie de desserte, et sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle : au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

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

~~Au moins 50% de la surface du terrain, non affectée aux constructions doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.~~

La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle.

De plus, la superficie des espaces végétalisés sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement, comprenant au moins 6 logements, une aire végétalisée commune, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Article 14 - AUa : coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.~~423-7~~ **151-22** du code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Elles sont divisées en 2 secteurs :

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

A l'intérieur de cette zone, les secteurs soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 – Ac : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admises sous condition :

1./Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées en

2./ - Ac :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - o qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
 - o qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole;
 - o qu'aucune construction de ce type n'ait été autorisée, construction qui aurait perdu depuis sa destination initiale.
- Les constructions et installations ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture (par exemple, vente au détail de produits de l'exploitation) sous réserve d'être nécessaires à l'activités de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, compatibles avec le caractère de la zone.

2/. Les occupations et utilisations du sol admises en 1./ doivent respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations sont autorisées à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - o A une surface minimale d'installation dans le cas de l'implantation de bâtiments d'élevage accompagné d'un bâtiment à usage d'habitation.
 - o A une surface minimale d'installation dans le cas de bâtiments agricoles seuls.
 - o Au double de la surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas d'une construction de bâtiments agricoles non liés à l'élevage accompagnés d'une habitation.
 - o Tous les bâtiments principaux de l'exploitation, dans la commune, doivent être regroupés sur un même site.
- L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- Les bâtiments d'élevage doivent être édifiés à une distance au moins égale à 200 mètres de la limite des zones U et AU figurant au plan de zonage.

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

Acces :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Dans ce cas, une largeur minimale de 4 mètres peut être imposée.

Aucun nouvel accès direct sur la RD.4 n'est autorisé.

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.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

~~Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

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

Dispositions générales

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

Toutes constructions à destination d'exploitation agricole et forestière devra respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites des zones U ou AU.

Dispositions particulières :

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

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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 réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre. Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faibles emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et gardes corps...). La hauteur maximale des silos est fixée à 15 mètres.

Cas des constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, 7 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux des nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles aménageables.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.

Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions

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

Les clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 mètres. Elles seront constituées de grillage ou en bois. Elles devront être facilement démontable et s'intégrer dans le paysage.

Les dépôts et stockages :

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Les remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

Les matériaux :

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

Non réglementé.

~~Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement, **et en particulier :**

- **tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » repérés aux plans de zonage, et à conserver au titre de l'article L.151-23² du Code de l'Urbanisme», à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces espaces et secteurs, à l'article 2 – Aa ;**
- **les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver, au titre des articles L.113- 1³ et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, matérialisés aux plans de zonage.**

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

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables, d'une emprise au sol maximale de 20 mètres² et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10 mètres².

Les séchoirs à maïs (cribs) sans limite d'emprise et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Dans les sites repérés comme « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue », délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux plans de zonage, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- ***des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du cours d'eau et des risques,***
- ***des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,***
- ***des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.***

² Anciennement R.123-11

³ Anciennement L.130-1

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

Acces :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

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

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.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

~~Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 de l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

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

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

Dispositions générales

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 4 mètres.

Dispositions particulières :

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

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Les abris de pâture pour animaux ne pourront excéder 20 mètres² d'emprise au sol.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ne pourront excéder 10 mètres² d'emprise au sol.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.

Dispositions générales :

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

La hauteur maximale des séchoirs à maïs (cribs) est fixée à 7 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

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

Non règlementé.

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

Non-règlementé.

Les « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue », matérialisées aux plans de zonage, sont repérés pour être conservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements matérialisés aux plans de zonage conformément à la légende « espaces boisés classés », à conserver, sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

~~Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol~~

Non-règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.~~123-8~~ **151-24** du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux **et espaces** naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, **soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*** »

Elles comprennent un secteur :

- **Nn** : secteur destiné à préserver les zones à forte valeur écologique.

A l'intérieur de cette zone, les secteurs soumis au risque d'inondation identifié en trame graphique sur le plan de zonage doivent également respecter les dispositions liées au risque d'inondation mentionnées au titre 1.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn

Article 1 - Nn : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nn du présent règlement, **et en particulier :**

- **tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » repérés aux plans de zonage, et à conserver au titre de l'article L.151-23⁴ du Code de l'Urbanisme», à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces espaces et secteurs, à l'article 2 – Nn ;**
- **les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver, au titre des articles L.113- 1⁵ et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, matérialisés aux plans de zonage.**

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

Sont admis sous condition :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- **Dans les sites repérés comme « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue », délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux plans de zonage, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :**
 - **des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du cours d'eau et des risques,**
 - **des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,**
 - **des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.**

⁴ Anciennement R123-11

⁵ Anciennement L130-1

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

Non réglementé.

Article 4 - Nn : desserte par les réseaux

Non réglementé.

~~Article 5 - Nn : superficie minimale des terrains constructibles~~

~~Non réglementé.~~

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

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

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 4 mètres.

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 réglementé.

Article 9 - Nn : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Nn : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dans tous les cas, le niveau de plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la position la plus haute connue du toit de la nappe phréatique, majorée de 0,40 mètre.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques I.G.N. ou N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire.

Dispositions générales :

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

Article 11 - Nn : aspect extérieur des constructions

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

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

Non règlementé.

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

~~Non règlementé.~~

Les « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue », matérialisées aux plans de zonage, sont repérés pour être conservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements matérialisés aux plans de zonage conformément à la légende « espaces boisés classés », à conserver, sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 - Nn : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

