

KNOERINGUE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour rester annexé à la délibération en date du :

Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua	9
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub	17
Chapitre II - Règlement applicable au secteur UL	24
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER	29
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU	30
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU	36
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES	36
Chapitre I - Règlement applicable au secteur A	43
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	49
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N	50

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KNOERINGUE (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.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 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.

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement

Les annexes :

Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée et au maximum de 20m² et une hauteur n'excédant pas 4 mètres hors tout.

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.

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 ».

Extrait de l'article R*123-10-1 du CU :

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

Extrait de l'article L152-3 du CU :

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

Dispositions spécifiques applicables aux secteurs répertoriés par la trame graphique « zone inondable » sur les plans de zonage :

Sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :

- Les travaux de protection contre les crues et/ou destinés à réduire le risque inondation,
- Les aménagements et travaux d'entretien des infrastructures existantes,
- 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 clôtures, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation,
- Les travaux hydrauliques.

Dispositions relatives à la protection du cadre naturel et paysager au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Les éléments remarquables du paysage repérés sont les suivants :

- **Éléments naturels :** remarquable, ripisylves et vergers.
Les éléments végétaux doivent être entretenus. En dehors de l'entretien, une intervention n'est possible que dans les cas suivants :
 - 1 **Destruction autorisée.** Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel sans replantation équivalente sur l'unité foncière. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres.
 - Gestion sanitaire de l'élément décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie).
 - Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative).
 - Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique.
 - Travaux déclarés d'utilité publique.
 - 2 **Déplacement.** Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel avec replantation équivalente sur l'unité foncière sans exigence

quant à la nature ou la composition de l'élément. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Cas de déplacement de haies ou parties de haies présentes sur ou en bordure de parcelle ayant fait l'objet d'un transfert de parcelle entre l'exploitation concernée et une autre exploitation. On entend par transfert de parcelles entre deux exploitations les cas d'agrandissement d'exploitations, d'installation d'agriculteur reprenant partiellement ou totalement une exploitation existante, d'échanges parcellaires. Le déplacement est possible jusqu'à 100% de l'élément avec réimplantation sur ou en bordure d'une parcelle faisant partie de l'unité foncière.
- 3 **Remplacement.** Cas de destruction suivie d'une réimplantation d'un nouvel élément au même endroit afin de remplacer des éléments morts, en dégénérescence liée à l'âge, devenus dangereux ou de changer d'espèces.

- **Eléments naturels : zones humides.**

Les zones à dominante humide sont repérées au plan de zonage. En cas de projet au sein des zones U ou A, une étude de détermination des zones humides devra être réalisée dans les secteurs concernés et les éventuelles zones humides avérées mises en avant à travers cette étude devront être préservées de toute urbanisation ou compensées au double de la surface si tout ou partie de la zone est impactée. Les secteurs où l'étude déterminerait l'absence de zone humide pourront être aménagés en fonction des possibilités offertes par le présent règlement.

Dans tous les cas, elles sont inconstructibles en zone N.

- **Eléments naturels : périmètre de captage des eaux.**

Les parcelles concernées par le périmètre de captage des eaux repéré sur le plan de zonage sont strictement inconstructibles.

Le droit de préemption urbain :

Le conseil municipal soumet le document d'urbanisme à l'application du droit de préemption urbain, conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Les démolitions :

Le conseil municipal soumet à l'obligation de permis de démolir tout projet de démolition situé sur le territoire communal, conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 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 plusieurs secteurs :

- **UA** : correspond à un secteur mixte (ancien et récent) déjà urbanisé dont la vocation principale est l'habitat. Ce secteur intègre un sous-secteur **UAc** central ancien et traditionnel déjà urbanisé dont la vocation principale est l'habitat.
- **UB** : correspond aux extensions récentes au nord-ouest du village sous forme de lotissement dont la vocation principale est l'habitat.
- **UL** : correspond à un secteur intégrant la mairie, la salle des fêtes et les terrains attenants.

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

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

Sont admises sous condition :

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

L'extension des constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole et forestière, notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre le stationnement des véhicules, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

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. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) 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 réglementé.

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

Dispositions particulières au secteur UA

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite des 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 dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- 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.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières au secteur UA_c

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite des 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 dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- 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.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions particulières au secteur UA

Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite ou à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.
- 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 12 mètres.

Il est précisé que ces 3 hypothèses peuvent être cumulées.

Dispositions particulières au secteur UAc

Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite ou à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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 dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 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 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

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

Article 9 - UA : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 - UA : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions particulières au secteur UA

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée.

Dispositions particulières au secteur UA_c

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

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.

Dispositions particulières au secteur UA

Les toitures :

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone et présenter une unité d'aspect avec les habitations et installations voisines.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Dispositions particulières au secteur UA c

Les toitures :

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone et présenter une unité d'aspect avec les habitations et installations voisines.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou plates ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation est comprise entre 40 et 55°. Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux contemporains d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

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

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 et accessibles librement depuis la voie avec 2 places par logement de moins de 50m² et 3 places par logement d'une surface égale ou supérieure à 50m².

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

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogations à reporter sur un autre terrain situé à proximité du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.

- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Une surface équivalente à 50 % des espaces libres de constructions, installations et stationnement sera traitée par un accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales.

Article 14 - UA : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

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

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, de commerce à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

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. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) 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 nu de la façade devra être situé entre 5 et 15 mètres de la limite des voies et d'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.

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.
- 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, 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 - UB : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4,5 mètres.
- 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 hypothèses peuvent être cumulées.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- 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 4 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

Non réglementé.

Article 9 - UB : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - UB : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- 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.

Les toitures :

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

La hauteur des clôtures donnant sur la voie publique est limitée à 1,50 m. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2m mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,5 m.

La hauteur des clôtures donnant sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres.

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 et accessibles librement depuis la voie avec 2 places par logement de moins de 50m² et 3 places par logement d'une surface égale ou supérieure à 50m².

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

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogations à reporter sur un autre terrain situé à proximité du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales.

Article 14 - UB : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur UL

Article 1 - Article 1 - UL : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Sont admis :

1. Les constructions à destination de loisirs, d'équipements et de services publics.
2. Les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements publics d'infrastructure.
3. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
4. Les aménagements des équipements sportifs existants.

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

Non réglementé.

Article 4 - UL : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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 collectif 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 - UL : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

1. 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, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - a. aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions et installations autorisées.
 - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - UL : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - UL : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 20 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 non-conformité.

Article 11 - UL : 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 - UL : obligations en matière de stationnement des véhicules

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 et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.

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

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Non réglementé.

Article 14 - UL : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 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 :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme pouvant être ouvert à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles 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 – IAU.

Article 2 - IAU : 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 – IAU sont admises sans minimum de surface mais aux conditions suivantes :

- Se réaliser dans les conditions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à toutes la zone.
- Se réaliser sans compromettre un aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.

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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de 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'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 - IAU : 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. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) 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 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dispositions générales

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance au moins égale à 5 mètres 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.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - IAU : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.
- 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 12 mètres.

Il est précisé que ces 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.
- 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 édifée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

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 - IAU : 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 toitures :

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Article 12 - IAU : 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 et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.

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

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi des essences locales.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles 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 – IAU.

Article 2 - IIAU : 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 – IAU sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Acces :

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de 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'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 - IIAU : 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. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) 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 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dispositions générales

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance au moins égale à 5 mètres 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.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - IIAU : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.
- 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 12 mètres.

Il est précisé que ces 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.
- 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 édifée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.

Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'éégout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

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 - IIAU : 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 toitures :

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Elles devront être composées de tuiles mécaniques ou plates ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation est comprise entre 40 et 55°. Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.

Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.

Les façades :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.

Article 12 - IIAU : 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 et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.

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

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

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

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi des essences locales.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 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 comprennent 1 secteur :

- **A** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur A

Article 1 – A : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admises sous condition :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise en place de pistes cyclables, de cheminements piétonniers ou liés à une installation pédagogique.
- 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 ou à des opérations de revalorisation des sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et qu'ils ne réduisent pas le champ d'inondation et qu'ils préservent le libre écoulement des eaux, notamment ceux nécessaires à la création d'une mare pédagogique.
- Les aménagements destinés à prévenir les risques d'inondations.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que :
 - o la construction à usage d'habitation, soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
 - o les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture,
- Les constructions ou installations liées à la vente directe de produits à conditions qu'elles soient liées à une exploitation agricole,
- L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- Les nouveaux bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être édifiés à une distance au moins égale à 100 mètres de la limite des zones U et AU figurant au plan de zonage à l'exception des extensions des constructions et installations existantes notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

- Les serres à condition qu'elles soient localisées à proximité de l'existant.

Article 3 - A : 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 nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

Article 4 - A : 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, à la charge du pétitionnaire, 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 (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) 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 - A : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - A : 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 ou installation 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.
- 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 20 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 – A : 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 3 mètres.

Dispositions particulières

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

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démolé 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 20 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - A : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - A : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage 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 abris de pâture est fixée à 5 mètres.

Cas des constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale mesurée au faîte du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- Aux silos agricoles.

Article 11 - A : 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 remblais et déblais :

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 45 % à compter du terrain naturel.

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 - A : 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.

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

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

Article 16 - A : 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 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 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.* »

Elles comprennent un secteur :

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

Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admises sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère inondable de la zone, avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise en place de pistes cyclables, de cheminements piétonniers ou liés à une installation pédagogique.
- 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 ou à des opérations de revalorisation de sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et qu'ils ne réduisent pas le champ d'inondation et qu'ils préservent le libre écoulement des eaux, notamment ceux nécessaires à la création d'une mare pédagogique.
- Les aménagements destinés à prévenir les risques d'inondations.
- L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- La rénovation et reconstruction des abris de pêche existants sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol ou la hauteur de l'existant.
- La création d'un abri de pêche dans la limite de 20m² d'emprise au sol à condition de se situer à proximité immédiate d'un étang préexistant.

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.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation des biens et des occupants.

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

Non réglementé.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - N : 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 ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.

Dispositions générales

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

Article 11 - N : 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 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

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

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L. 151-23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

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

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

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

Non réglementé.

 **TOPOS**
URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

