DENNEY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

TOPOS
URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE **10**

Zone UA 12

Zone UB 24

Zone UC 35

Zone UE 46

Zone UX 55

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **66**

Zone 1AU 67

Zone 2AU 78

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A **82**

Zone A 83

Zone Azh 90

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE **95**

Zone N 96

Zone NE 101

Zone Nj 106

Zone Nzh 111

TITRE VI : ANNEXES **116**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DENNEY (Territoire de Belfort)
Est et demeure notamment applicable au territoire communal :
- L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : Poste de distribution publique E.D.F/G.D.F. Poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et sur les marges d'isolement, à condition qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

VOIES BRUYANTES

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogés.
L'arrêté du 8 octobre 2010 porte révision du classement des infrastructures de transports terrestres et détermine le niveau d'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures.
Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

RISQUE SISIMIQUE

Par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, le territoire de la commune de Denney est classé en zone de sismicité 3 qui correspond à un aléa modéré. En conséquence, les constructions doivent respecter les normes techniques imposées par la réglementation en vigueur.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans en cas de sinistre est autorisée. En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli, le nouveau bâtiment respectera les règles du PLU.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).

2. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :
- Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R.111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
- Article R.111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
- Article R.111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
- Article R.111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
- Article R.111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

Les périmètres visés à l'article R. 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques du P.L.U., qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol et notamment :
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article L. 211-1),
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments),
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et des arrêtés préfectoraux du 1° décembre 1998 et 15 avril 1999.

3. L'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.
Ce dernier est ainsi rédigé :
"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération."

4. L'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux.
Ce dernier est ainsi rédigé :
"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés."

5. Les autres législations, concernant notamment :
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993).

6. L'article L. 111-3 du code rural.
Ce dernier est ainsi rédigé :
"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

7. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre."

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Denney (à la date d'approbation du P.L.U.) :

Article R. 111-2 :
"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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques."

Article R. 111-3-2 :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 :
"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article R. 111-14-2 :
"Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R. 111-15 :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22."

Article R. 111-21 :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le P.L.U. définit également :
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du Code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme.
Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DENNEY (Territoire de Belfort).

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones.

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

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

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

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

Les secteurs où il existe des risques d'inondation
Les zones indicées **i,** sont soumises à dispositions particulières.

Les secteurs impactés par le périmètre de 100 mètres autour du Centre de Loisirs et d'Animations (CLA)
Dans ces zones, tout projet doit être assorti d'un avertissement du risque de nuisances sonores.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 14 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 utilisations 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.

Rappels :

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.
Phénomène de retrait gonflement des argiles :
Denney est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles.
Afin de qualifier ces phénomènes, le BRGM a réalisé une carte s'appuyant sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses de sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.
Aussi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle.
Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire,
- à défaut, d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements.

Ces mesures sont présentées sur la plaquette « le retrait-gonflement des argiles » figurant en annexe du PLU.

Mouvements de terrain :
Le mouvement de terrain est un phénomène qui se caractérise par 5 types d'aléa :

- affaissement - effondrement,
- glissement de terrain,
- éboulement,
- érosion de berge,
- liquéfaction des sols.

Certain secteur de la commune de Denney sont concernés par le phénomène des mouvements de terrains. Les principales mesures de prévention pouvant être prises pour minimiser les impacts de ce risque figurent en annexe du PLU.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

UA : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions essentiellement résidentielles, au sein duquel on retrouve la mairie. On y retrouve également une exploitation agricole.

UB : elle correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions intermédiaires, plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Elle est caractérisée par des constructions réalisées au coup par coup ou encore sous forme de lotissement.

UC : elle correspond à des extensions de l'urbanisation discontinues, localisée au Sud-Ouest du village, de part et d'autre de la RD.83.

UE : elle correspond à une zone dédiée aux équipements publics existants permettant le développement du Centre de loisirs et d'animations (CLA).

UX : elle correspond à une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).

Adaptations mineures :

Les dispositions des articles U3 à U14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR UA

Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
    - les terrains de camping et de caravanage,
    - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
    - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'installation de nouvelles exploitations agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre.
    - Les constructions à usage :
        - d'hébergement hôtelier,
        - d'industrie.
    - L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Toutes les constructions devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UA

Article 3 – UA : accès et voiries

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.
Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

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.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées à la charge des constructeurs.

Article 4 – UA : desserte par les réseaux

Tous les réseaux, d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement conformément au chapitre « eaux pluviales » de l'annexe sanitaire. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc…) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ordures ménagères:
Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.
Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, mais directement accessible depuis la voie publique.

Eclairage des voies :
Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

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

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Une distance minimum de 8 mètres devra être respectée pour les constructions principales implantées de part et d'autre des RD 83 et 1083.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- à une distance minimum de 4 mètres.

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine publique dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Les systèmes de fermeture des accès pour véhicules doivent être situés au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement voirie.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Constructions existantes :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m² devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, des constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
* lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
* elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

  Cette règle ne s'applique pas pour les constructions jumelées par le garage, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est autorisée.

  Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

La plantation de haies de conifères est interdite en limite.

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il s'agit d'une annexe , il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 – UA : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UA : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.
La hauteur maximale pour toutes les autres constructions autorisées est fixée à 6 mètres hors tout.
La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.

Article 11 – UA : aspect extérieur

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur. Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la Bioclimatique :
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Toiture :
Les toitures seront à deux pans ou à deux pans + deux pans coupés (avec la possibilité d'arrondis liés à l'expression architecturale de la construction.

Concernant les volumes principaux des constructions, la pente minimum sera de 33° et la pente maximum de sera de l'ordre de 45° dans le cas de pentes identiques et de 60° dans le cas de pentes différentes.
Un pan devra être orienté de préférence direction Sud**.**
Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses, végétales et galbées.

Clôtures :
Les éléments de clôture pleins sont interdits.
Les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constitué de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage. De plus, la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage.
Dans tous les cas, la hauteur maximum autorisée est de 1,6 mètre (2 mètres pour les haies) avec éventuellement des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètre (sauf cas exceptionnels appréciés lors de l'instruction du permis ou dans le cas de murs de soutènement). Les portails seront simples et légers et ne devront jamais être plus hauts que la clôture.

Façades :
Les tons violents sont interdits, par contre les tons pastels sont recommandés.
L'utilisation de blanc en grandes surfaces est interdit. Le blanc ne sera utilisé que comme élément valorisant certaines couleurs et ce, en petite proportion ou en composition avec d'autres couleurs sur une même façade.
Sont autorisés les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, couleur et matière finale, ne détruit pas le caractère de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance locale, grès des Vosges, vitrage teinté, briques de parement, bois naturels traités, bardage).
Les éléments en pierre (linteaux, appuis de fenêtres, chaine d'angle …) sont laissés à l'état naturel.

Article 12 – UA : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement (Titre VI).

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

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

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues, ainsi qu'une aire de stationnement sur la propriété.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour quatre places de parking.

Pour les logements collectifs un local garage vélos devra être prévu, avec une taille minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface plancher de construction.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

* le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

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

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

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

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à moyenne tige, ou de haies vives, d'arbres fruitiers ou de feuillus, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.

Pour toute opération d'aménagement portant sur plus de 4 logements :
- 10% de la superficie des opérations d'aménagement doivent être réservés aux espaces verts avec un minimum de 7% d'un seul tenant.
Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UA

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

Le COS n'est pas réglementé

Article 15 – UA : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR UB

Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
    - les terrains de camping et de caravanage,
    - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
    - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
    - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'installation de nouvelles exploitations agricoles
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre.
    - Les constructions à usage :
        - d'hébergement hôtelier,
        - d'industrie.
    - L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Toutes les constructions devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UB

Article 3 – UB : accès et voiries

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.
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.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées à la charge des constructeurs.

Article 4 – UB : desserte par les réseaux

Tous les réseaux, d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement conformément au chapitre « eaux pluviales » de l'annexe sanitaire. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc…) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ordures ménagères:
Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.
Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, mais directement accessible depuis la voie publique.

Eclairage des voies :
Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

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

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Une distance minimum de 8 mètres devra être respectée pour les constructions principales implantées de part et d'autre des RD.83 et 1083.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :
- à une distance minimum de 4 mètres.
Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.
L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine

public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Les systèmes de fermeture des accès pour véhicules doivent être situés au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement voirie.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation.

Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m² devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, des constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
* lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
* elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les constructions jumelées par le garage, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est autorisée.
Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

La plantation de haies de conifères est interdite en limite.

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

S'il s'agit d'une annexe , il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Article 9 – UB : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UB : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principale et installations énergétiques est fixée à :
- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.
La hauteur maximale pour toutes les autres constructions autorisées est fixée à 6 mètres hors tout.

Article 11 – UB : aspect extérieur

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique :
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Toiture :

Les volumes principaux des constructions devront avoir une pente de toiture comprise entre 30° et 45°;
Un pan devra être orienté de préférence direction Sud**.**
Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses, végétales et galbées.

Clôtures :
- Hauteur inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les clôtures pleines ;
- Hauteur totale inférieure ou égale à 1,60 mètre pour les clôtures composées d'un matériau ajouré à plus de 50 %.
Hauteur maximum de 2 mètres concernant les éléments végétaux.

Article 12 – UB : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement (Titre VI).

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
* le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la dite participation.

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues, ainsi qu'une aire de stationnement sur la propriété.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations

à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logements, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour quatre places de parking.

Pour les logements collectifs un local garage vélos devra être prévu, avec une taille minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface plancher de construction.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

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

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à moyenne tige, ou de haies vives, d'arbres fruitiers ou de feuillus, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.

Pour toute opération d'aménagement portant sur plus de 4 logements :
- 10% de la superficie des opérations d'aménagement doivent être réservés aux espaces verts avec un minimum de 7% d'un seul tenant.
Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UB

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

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 – UB : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR UC

Article 1 – UC : occupations et utilisations du sol interdites

- l'installation de nouvelles exploitations agricole
- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
    - les terrains de camping et de caravanage,
    - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
    - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre.
    - Les constructions à usage :
        - d'hébergement hôtelier,
        - d'industrie,
        - d'exploitation agricole ou forestière.
    - L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

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

Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UC

Article 3 – UC : accès et voiries

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

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.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées à la charge des constructeurs,

Article 4 – UC : desserte par les réseaux

Tous les réseaux, d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement conformément au chapitre « eaux pluviales » de l'annexe sanitaire. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc…) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ordures ménagères:
Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, mais directement accessible depuis la voie publique.

Eclairage des voies :
Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article 5 – UC : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

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

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Une distance minimum de 8 mètres devra être respectée pour les constructions principales implantées de part et d'autre des RD.83 et 1083.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :
- à une distance minimum de 4 mètres.

Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment et ne devra pas nuire à la sécurité des usagers.

Les systèmes de fermeture des accès pour véhicules doivent être situés au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement voirie.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Constructions existantes :
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m² devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions jumelées par le garage, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est autorisée.
Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

Toutefois, des constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

* lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
* elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

La plantation de haies de conifères est interdite en limite.

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

S'il s'agit d'une annexe, il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Article 9 – UC : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UC : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principale et installations énergétiques est fixée à :
- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.
La hauteur maximale pour toutes les autres constructions autorisées est fixée à 6 mètres hors tout.

Article 11 – UC : aspect extérieur

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère.

La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique :
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Toiture :
Les volumes principaux des constructions devront avoir une pente de toiture comprise entre 30° et 45°;
Un pan devra être orienté de préférence direction Sud**.**
Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses, végétales et galbées.

Clôtures :
- Hauteur inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les clôtures pleines ;
- Hauteur totale inférieure ou égale à 1,60 mètre pour les clôtures composées d'un matériau ajouré à plus de 50 %.
Hauteur maximum de 2 mètres concernant les éléments végétaux.

Article 12 – UC : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement (Titre VI).

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
* le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la dite participation.
Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues, ainsi qu'une aire de stationnement sur la propriété.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logements, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour quatre places de parking.

Pour les logements collectifs un local garage vélos devra être prévu, avec une taille minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface plancher de construction.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

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

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est recommandé.
Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à moyenne tige, ou de haies vives, d'arbres fruitiers ou de feuillus, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.

Pour toute opération d'aménagement portant sur plus de 4 logements :
- 10% de la superficie des opérations d'aménagement doivent être réservés aux espaces verts avec un minimum de 7% d'un seul tenant.

Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UC

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

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 – UC : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UC : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR UE

Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
    - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
    - Les terrains de camping et de caravanages.
    - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
    - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'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 ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées en art.2 - UE, d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

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

Sont admises :

- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UE

Article 3 – UE : accès et voiries

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.
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.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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.

Accès et 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.

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.

Accès :
Tout terrain doit avoir un accès de 6 mètres minimum.

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

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – UE : desserte par les réseaux

Tous les réseaux, d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement conformément au chapitre « eaux pluviales » de l'annexe sanitaire. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc…) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ordures ménagères:
Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.
Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, mais directement accessible depuis la voie publique.

Eclairage des voies :
Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article 5 – UE : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 0,5 mètre.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter au-delà de 5 mètres.

La plantation de haies de conifères est interdite en limite.

Article 8 – UE : 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.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – UE : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UE : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout. La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 – UE : aspect extérieur

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Article 12 – UE : stationnement

Toute construction ou extension de logement, entraînant la création ou l'augmentation de la surface plancher imposera la création de places de stationnement selon les normes définies ci-après.
Pour les autres constructions autorisées, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement (Titre VI).

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

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

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues avec des haies plurispécifiques majoritairement composées d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UE

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

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE.

Article 15 – UE : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR UX

Article 1 – UX : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- L'installation de nouvelles exploitations agricoles
    - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
    - les terrains de camping et de caravanage,
    - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
    - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre.
    - Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, et d'équipement public à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

Les logements de fonction ou de gardiennage à condition d'être nécessaire aux activités autorisées, dans la limite d'un logement par activité ne dépassant pas 50m² de surface plancher.

Le logement ainsi créé devra être obligatoirement intégré au bâtiment d'exploitation. La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des travaux réservés à l'activité.

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Toutes les constructions devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UX

Article 3 – UX : accès et voiries

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

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.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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 :
L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées à la charge des constructeurs,

Article 4 – UX : desserte par les réseaux

Tous les réseaux, d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Le rejet des eaux usées des activités dans le réseau d'assainissement collectif est subordonné à l'obtention d'une autorisation de rejet auprès du gestionnaire du réseau. Le branchement au réseau collectif pourra être subordonné à un prétraitement approprié. Une convention de raccordement pourra également être passée avec le gestionnaire.
Les eaux des aires de stationnement seront traitées avant le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement conformément au chapitre « eaux pluviales » de l'annexe sanitaire. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc…) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ordures ménagères:
Toute construction doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.
Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, mais directement accessible depuis la voie publique.

Eclairage des voies :
Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article 5 – UX : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

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

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Une distance minimum de 8 mètres devra être respectée pour les constructions principales implantées de part et d'autre des RD 83 et 1083.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- à une distance minimum de 6 mètres.

Les systèmes de fermeture des accès pour véhicules doivent être situés au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement voirie.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation.
Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Constructions existantes :
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m² devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La plantation de haies de conifères est interdite en limite.

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

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une distance minimum de 6 mètres peut-être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – UX : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UX : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elle est limitée à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à :

- 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 – UX : aspect extérieur

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique :
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

<u>Cas particuliers voies bruyantes : RD.83 et 1083</u>
- Hauteur inférieure ou égal à 1,60 mètre pour les murets surmontés d'un grillage ou encore pour un grillage seul : cette hauteur est mesurée par apport au niveau de la route.

Clôtures :
- Hauteur inférieure ou égal à 0,70 mètre pour les murets ;
- Hauteur inférieure ou égal à 2 mètres pour les murets surmontés d'un grillage ou encore pour un grillage seul ;
- Hauteur maximum de 2 mètres concernant les éléments végétaux.

L'autorisation peut être refusée en cas de danger lié à la visibilité ou une gêne occasionnée pour le voisinage.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause :
Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Article 12 – UX : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement (Titre VI).

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

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à moyenne tige, ou de haies vives, d'arbres fruitiers ou de feuillus,

de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l’environnement naturel.

Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR UX

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

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 – UX : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU.
De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble néanmoins, le développement de l'urbanisation peut-être phasé, de manière à échelonner l'urbanisation dans le temps. Cette zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2AU : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.
Cette dernière est vouée au développement de l'habitat à long terme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR 1AU

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - L'installation de nouvelles exploitations agricoles
    - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
    - les terrains de camping et de caravanage,
    - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
    - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
    - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre.

Les constructions à usage :

- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une étude hydrologique est obligatoire pour tout aménagement à l'intérieur des zones 1AU.

Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Toutes les constructions situées à proximité d'un cours d'eau devront être surmontées de 1 mètre, avec une construction en sous-sol interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR 1AU

Article 3 – 1AU : accès et voiries

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R. 111-2 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire.

En vertu notamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.
En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

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.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement des voies en impasse pourront être admises à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées à la charge des constructeurs,

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Tous les réseaux, d'électricité, de téléphone de télédistribution et autres devront être enterrés.

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement conformément au chapitre « eaux pluviales » de l'annexe sanitaire. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc…) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ordures ménagères:
Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, mais directement accessibles depuis la voie publique.

Eclairage des voies :
Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Une distance minimum de 8 mètres devra être respectée pour les constructions principales implantées de part et d'autre de l'emprise des RD 83 et 1083.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé :

- à une distance minimum de 4 mètres.

Les systèmes de fermeture des accès pour véhicules doivent être situés au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement voirie.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Constructions existantes :
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m² devront s'implanter à une distance minimum de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite à l'intérieur de la zone : c'est à dire que les constructions sur limite sont interdites le long du tracé d'une zone conformément au plan de zonage.
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions jumelées par le garage, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est autorisée.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

La plantation de haies de conifères est interdite en limite.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre 2 constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

S'il s'agit d'une annexe il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il doit être respecté une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la construction qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère pour les constructions principales.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

La hauteur maximale pour toutes les autres constructions autorisées est fixée à 6 mètres hors tout.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

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

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les extensions et transformations devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique :
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible dans le corps de la clôture.

L'autorisation peut être refusée en cas de danger lié à la visibilité ou une gêne occasionnée pour le voisinage.

Toiture :
Les volumes principaux des constructions devront avoir une pente de toiture comprise entre 30° et 45°et seront en tuiles compatibles avec les toitures environnantes.
Un pan devra être orienté de préférence direction Sud.
Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasses et végétales ou galbées.

Clôtures :
- Hauteur inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les clôtures pleines ;
- Hauteur totale inférieure ou égale à 1,60 mètre pour les clôtures composées d'un matériau ajouré à plus de 50 %.
- Hauteur maximum de 2 mètres concernant les éléments végétaux.

Article 12 – 1AU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement (Titre VI).

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
* l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
* l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
* le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues, ainsi qu'une aire de stationnement sur la propriété.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre pour quatre places de parking.

Pour les logements collectifs un local garage vélos devra être prévu taille minimum 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface plancher de construction.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par logement doit être aménagée.

Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectifs situées hors de l'emprise des voies de desserte et comporter un arbre pour 4 places de parking.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres à moyenne tige, ou de haies vives, d'arbres fruitiers ou de feuillus, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Pour toute opération d'aménagement portant sur plus de 4 logements: 10% de la superficie des opérations d'aménagement doivent être réservés aux espaces verts avec un minimum de 7% d'un seul tenant.

Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR 1AU

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 – 1AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR 2AU

Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR 2AU

Article 3 – 2AU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Article 7 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le point d'une construction ou d'une installation doit être situé :

- soit sur limite séparative, soit à une distance minimum de 1 mètre de la limite séparative.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres des forêts.

Article 8 – 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – 2AU : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 – 2AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR 2AU

Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation du sol

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 – 2AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – 2AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend 2 secteurs :

A : correspond à une zone agricole à protéger.

Azh : correspond à des zones agricoles humides permettant une occupation du sol très limitée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR A

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Sont autorisés :

- Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U et AU).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale. Les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés.
- Les bâtiments et installations agricoles qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m2 de surface plancher
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m2 de surface plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.
- Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
    - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
    - soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 300 m² de surface plancher ,

- Les affouillements et exhaussements de sols sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'agriculture.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR A

Article 3 – A : accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être accessible depuis une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile,…

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur certaines de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les places de stationnement réalisées sur une propriété ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :
L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, …),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer et devront respecter un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas d'extension d'une construction existante, dont le recul devra être au moins de 2 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Tous les points de la construction doivent être implantés en limite ou au-delà de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché et à une distance supérieure de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- en cas d'extension d'une construction existante, dont le recul devra être au moins de 2 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faîtage, acrotère,…), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 20 mètres (silos,…).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres pour les bâtiments d'habitation et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Les serres présenteront une hauteur maximale de 4 mètres, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

Article 11 – A : aspect extérieur

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les bâtiments d'exploitation devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique :
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère.

La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés peuvent être interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

Article 12 – A : stationnement

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

Article 13 – A : espaces libres et plantations

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR A

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

Le COS n'est pas réglementé.

Article 15 – A : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR Azh

Article 1 – Azh : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

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

Seules sont autorisées les 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR Azh

Article 3 – Azh : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Azh : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Azh : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà.

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

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà.

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

Entre deux constructions non accolées, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

Article 9 – Azh : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Azh : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère…), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments d'habitation et 16 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

Article 11 – Azh : aspect extérieur

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Article 12 – Azh : stationnement

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

Article 13 – Azh : espaces libres et plantations

Tout projet de construction doit s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR Azh

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

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AZh.

Article 15 – AZh : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – AZh : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone 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 (Article R 123-8). Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.

Elle comprend 4 secteurs :

N : correspond à une zone naturelle et paysagère à protéger.

NE : correspond à des zones occupées par des étangs.

Nj : correspond à une zone de jardins difficilement urbanisable qui participe à la qualité paysagère du village.

Nzh : correspond à des zones naturelles humides permettant une occupation du sol très limitée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR N

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

L'extension des constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 20% de la surface plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Les extensions seront limitées à 35 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR N

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés et surélevées d'un mètre.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à :

- une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ou en limite pour une façade borgne.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 – N : 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.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les plantations nouvelles sont réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR N

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

Non réglementé.

Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 –N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR NE

Article 1 – NE : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NE2.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

La création d'une annexe est autorisée dans la limite de 20 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR NE

Article 3 – NE : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – NE : desserte par les réseaux

Sous réserve d'accord de la mairie et des services compétents.

Eau potable et eaux usées :
Le passage des réseaux d'eau potable et des eaux usées devront être mis en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations.
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

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

Article 5 – NE : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à :

- une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ou en limite pour une façade borgne.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 – NE : 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.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 – NE : emprise au sol

La création d'une annexe est autorisée dans la limite de 20 m².

Article 10 – NE : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

La hauteur maximale d'une construction est fixée à 3 mètres hors tout.

Article 11 – NE : aspect extérieur

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

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Clôtures :

- Les clôtures devront avoir un caractère végétal et feront l'objet d'une demande d'autorisation.
- Hauteur inférieure ou égale à :
    - 1,60 mètre de grillage,
    - 2 mètres de haie végétale.

Article 12 – NE : stationnement

Non réglementé.

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.
Les plantations nouvelles sont réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR NE

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

Non réglementé.

Article 15 – NE : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – NE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR Nj

Article 1 – Nj : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au traitement ou à l'évacuation des eaux usées ou des eaux pluviales, et d'une façon générale, les équipements collectifs d'infrastructure.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'espaces paysagers à vocation naturelle, ainsi que des cheminements de liaisons douces, piétons-cycles.

Les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 10 m^2 par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 2.5 mètres hors tout.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR Nj

Article 3 – Nj : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Nj : desserte par les réseaux.

Non réglementé.

Article 5 – Nj : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance minimum de 1 mètre.

Article 8 – Nj : 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.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Nj : emprise au sol

Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 10 m^2 par unité foncière.

Article 10 – Nj : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 10 m^2 par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres hors tout.

Article 11 – Nj : aspect extérieur

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

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

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

Façades :
Les couleurs des constructions devront rappeler la couleur bois.

Article 12 – Nj : stationnement

Non réglementé.

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

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR Nj

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

Il n'est pas fixé de COS dans la zone Nj.

Article 15 – Nj : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nj : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LE SECTEUR Nzh

Article 1 – Nzh : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Dispositions particulières aux secteurs zones indicées i :

Sont également interdits :

- Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation et d'activité des sous-sols existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

Seules sont autorisées les 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR Nzh

Article 3 – Nzh : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Nzh : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Nzh : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà.

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

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà.

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

Entre deux constructions non accolées, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

Article 9 – Nzh : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Nzh : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère…), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments d'habitation et 16 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).

Article 11 – Nzh : aspect extérieur

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Article 12 – Nzh : stationnement

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

Article 13 – Nzh : espaces libres et plantations

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL POUR LE SECTEUR Nzh

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

Il n'est pas fixé de COS dans la zone NZh.

Article 15 – Nzh : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nzh : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI : ANNEXES

ANNEXE 1 – Stationnement

1. Constructions à usage de commerce :

Commerces isolés :
Une surface affectée au stationnement des clients au moins égale à 50% de la surface plancher des locaux professionnels.

Centres commerciaux :
Une surface affectée au stationnement des clients au moins égale à 100% de la surface plancher de construction en dehors des places de stationnement pour les livreurs.

2. Constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement des employés au moins égale à 60% de la surface plancher augmentée de 20 places de stationnement pour les visiteurs.

3. Constructions à usage de service :

Restaurants :
2 places de stationnement pour 20 m² de restaurant en zone UA.
3 places de stationnement pour 10 m² de restaurant pour les autres zones.

Salles de spectacle et de réunion :
Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 1 place de stationnement par 5 personnes.

Lieux de culte :
Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum de 1 place de stationnement par 5 personnes.

Piscines et patinoires :
Une surface affectée au stationnement des clients égale à 100% de l'emprise des installations de la piscine ou de la patinoire.

Etablissements hospitaliers et cliniques :
Pour 100 lits : quinze places de stationnement à l'intérieur (personnel) plus dix places à l'extérieur (visiteurs et consultants).

Etablissements d'enseignement :
Du 1er degré : une place de stationnement par classe ;
Du second degré : deux places de stationnement par classe.

Tous les établissements d'enseignement doivent comporter une aire de stationnement pour deux roues.

4. Industries

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires (poids lourds, semi-remorques, camions,…).

5. Maisons de retraite

Pour 60 lits, 9 places de stationnement à l'intérieur (personnel) et 20 places (visiteurs).

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

GROUPE TOPOS INGENIERIE