

Commune de MOLLKIRCH

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du

A Mollkirch
Le

Le Maire

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
LES ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	9
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	15
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	21
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux.....	27
CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	32
CHAPITRE 6 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ug	36
LES ZONES A URBANISER	40
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	41
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	46
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx	48
LES ZONES AGRICOLES	50
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Av.....	51
LES ZONES NATURELLES	55
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI	56
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nf	59
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ni	63
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nch.....	66

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

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

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

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

Les zones naturelles

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

Les emplacements réservés

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

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

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

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

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division

en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

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

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

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

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

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

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

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

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

Secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au règlement graphique :

A l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés en trame graphique au plan de règlement, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements à vocation environnementale destinés à améliorer le fonctionnement écologique de la Magel ainsi que les aménagements nécessaires à l'entretien du cours d'eau.

Définitions :

Les annexes :

Sauf dispositions contraires dans le règlement, sont considérées comme annexes, les constructions et installations (piscines, garages, vérandas, abris de jardins...) dont l'emprise au sol n'excède pas 40m² et la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout de toiture, 3 mètres à l'acrotère et 4 mètres au faîtage. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale.

Les constructions existantes :

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

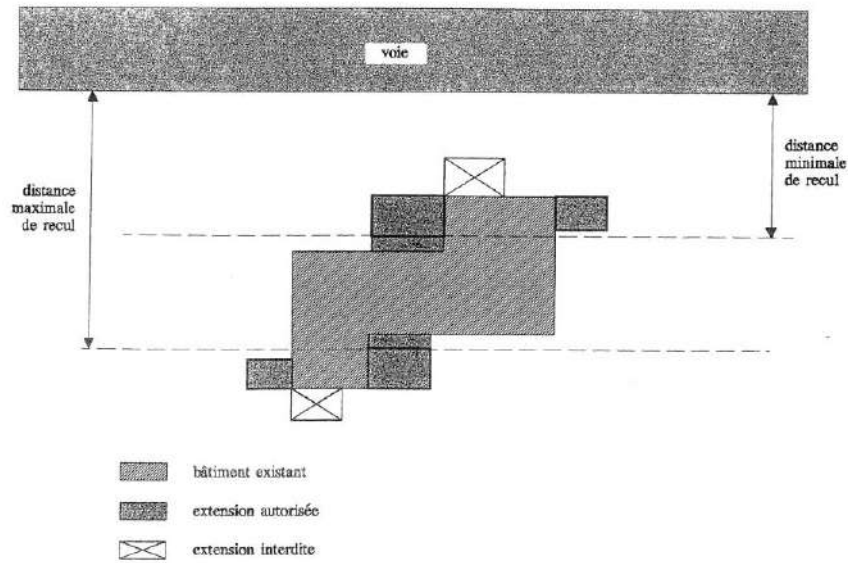
L'aggravation de la non-conformité :

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport à la voie :

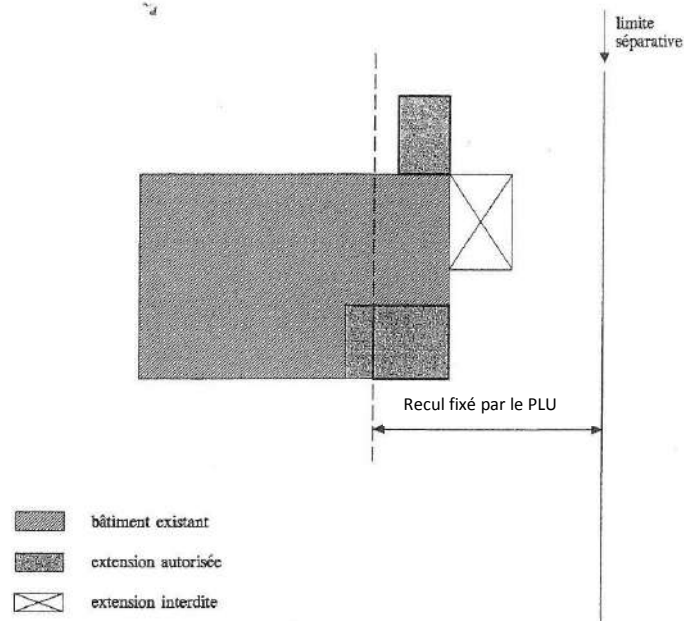
- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.

- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



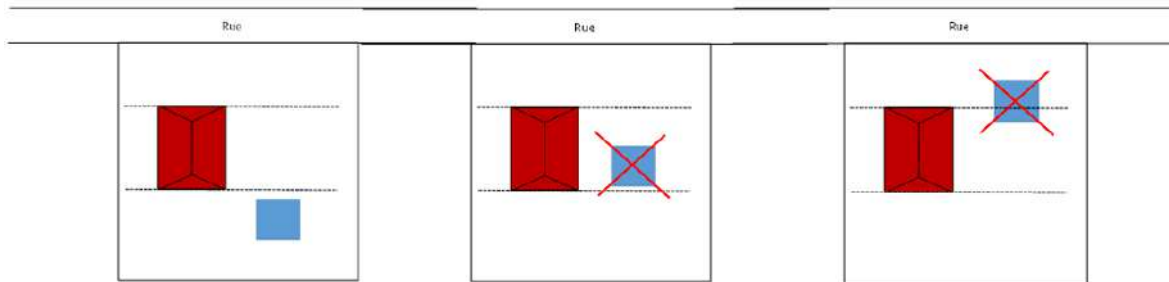
-par rapport à la limite séparative :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Le bâtiment en deuxième ligne :

Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.



LES ZONES URBAINES

La description de zone ci-dessous est donnée à titre indicatif et n'a pas de caractère réglementaire.

Ua : il s'agit des différents centres anciens de MOLLKIRCH, caractérisés par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense et volumineux, est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions intermédiaires entre les parties anciennes. Il comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles de taille moyenne. Le secteur Ub comprend un sous-secteur **Uba** à l'intérieur duquel les constructions en seconde lignes, à l'exception des annexes, sont interdites pour des questions de sensibilité paysagère.

Uc : le secteur Uc correspond aux zones d'urbanisation généralement peu denses étalées le long de la RD.704. Il comprend un sous-secteur **Uca** correspondant à des zones d'assainissement autonome.

Ux : le secteur Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités. Il comprend néanmoins quelques constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre des projets économiques du site. Il comprend un sous-secteur **Uxf** correspondant à l'hôtel de la Fischhutte.

Ue : le secteur Ue est une zone urbaine vouée au développement des équipements publics communaux de tous types.

Ug : le secteur Ug correspond à la gare.

La zone U est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, en cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et celui de l'arrêté, la règle la plus contraignante s'applique.

La zone U est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables de la Magel. Les espaces concernés doivent également respecter les règles fixées dans le chapitre « Secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au règlement graphique » figurant dans les dispositions générales du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'agrandissement, la transformation des constructions 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.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, et d'entrepôts sauf celles indiquées en art.2 Ua.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

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

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, et d'entrepôts à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès :

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation 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.

Si aucune solution 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, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Le point de la construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 1 et 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet

d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

- aux parcelles en drapeau, aux parcelles situées en retrait d'une voie et aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment principal, ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessus. Dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- aux parcelles situées en bordures de deux voies et emprise publique. La règle devra s'appliquer au minimum par rapport à une des deux voies.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux constructions édifiées avec pignon sur limite séparative, qu'elles soient contigües ou non avec un bâtiment voisin, et qui pourront être implantées sur la limite séparative sans restriction de hauteur mais dans le respect de l'article 10.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

Article 8 – Ua : 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 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ua : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante 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.

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

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

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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative.

Toitures :

Les volumes principaux des constructions devront présenter une pente de toiture comprise entre 30° et 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisés.

Article 12 – Ua : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

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

- 2 places par logement créé, hors accès. Dans le cadre d'une construction nouvelle, au moins 50% de ces places devront être extérieures avec possibilité de les couvrir (carport par exemple).

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

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

75% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ua : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ua : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'agrandissement, la transformation des constructions 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.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, et d'entrepôts sauf celles indiquées en art.2 Ub.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

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

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, et d'entrepôts à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès :

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation 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.

Si aucune solution 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, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Sauf disposition contraire figurant au plan de zonage, ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

- aux parcelles situées en bordures de deux voies et emprise publique. La règle devra s'appliquer au minimum par rapport à une des deux voies.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur Uba :

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 3 et 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Sauf disposition contraire figurant au plan de zonage, ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.

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

- aux annexes qui doivent être implantées au-delà de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 7 mètres sur ladite limite.

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet

d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

- aux annexes qui doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives. En cas d'implantation d'annexes sur limite séparative, la longueur cumulée de ces annexes ne pourra excéder 10 mètres.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul est porté à 20 mètres par rapport aux berges de la Magel.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ub : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante 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.

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

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

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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative.

Toitures :

Les volumes principaux des constructions devront présenter une pente de toiture comprise entre 30° et 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisés.

Article 12 – Ub : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

- 2 places par logement créé, hors accès. Dans le cadre d'une construction nouvelle, au moins 50% de ces places devront être extérieures avec possibilité de les couvrir (carport par exemple).

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

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

75% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 – Ub : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ub : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ub : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Article 1 – Uc : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'agrandissement, la transformation des constructions 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.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et de commerces, sauf celles indiquées en art.2 Uc.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt et d'industrie.

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

- Les constructions à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et de commerces, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation.

Article 3 – Uc : accès et voiries

Accès :

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Le long de la RD. 704, en cas d'accès existant sur une propriété, aucun nouvel accès ne pourra être créé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Uc : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation 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.

Dispositions particulières au secteur UCa :

Eaux usées :

Toute nouvelle construction devra prévoir, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

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.

Si aucune solution 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, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Uc: caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit être situé à une distance comprise entre 15 et 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD.704.

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul est porté à 20 mètres par rapport aux berges de la Magel.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

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

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.
- aux annexes qui doivent être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives. En cas d'implantation d'annexes sur limite séparative, la longueur cumulée de ces annexes ne pourra excéder 10 mètres.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire au-delà de 0,50 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Ce recul est porté à 20 mètres par rapport aux berges de la Magel.

Article 8 – Uc : 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 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Uc : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Uc : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante 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.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est fixée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative.

Elles devront être constituées :

- soit de haies vives,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 centimètres, surmonté d'un grillage de fer forgé ou de bois,
- soit d'un grillage à larges mailles.

Toitures :

Les volumes principaux des constructions devront présenter une pente de toiture comprise entre 30° et 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Article 12 – Uc : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

- 2 places par logement créé, hors accès. Dans le cadre d'une construction nouvelle, au moins 50% de ces places devront être extérieures avec possibilité de les couvrir (carport par exemple).

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

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

75% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

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

Non règlementé.

Article 15 – Uc : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Uc : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

- 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 à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – Ux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

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

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation à condition d'être existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières au secteur Uxf :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition de constituer des logements de fonction ou d'être liées à l'activité hôtelière (type gîte, etc.).

Article 3 – Ux : accès et voiries

Accès :

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant.

En l'absence de réseau collecteur, la gestion des eaux usées devra être constituée d'un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux 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.

Si aucune solution 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, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Ce recul minimal est porté à 5 mètres dans le secteur Uxf.

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

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet (extension, modification, transformation, changement de destination, adaptation, réfection) à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessus.

- aux parcelles situées en bordures de deux voies et emprise publique. La règle devra s'appliquer au minimum par rapport à une des deux voies.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante 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.

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

La hauteur maximale des constructions à l'exception des constructions à destination d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination d'habitation est limitée à la hauteur d'origine des constructions à la date d'approbation du PLU.

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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Article 12 – Ux : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

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

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

Non réglementé.

Article 14 – Ux : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ux : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ux : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées aux l'article 2 - Ue.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, hébergement hôtelier, de commerce, de bureau et d'artisanat.

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

- Les logements de service ou de gardiennage liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Article 3 – Ue : accès et voiries

Accès :

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation 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.

Si aucune solution 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, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ue : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante 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.

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

La hauteur maximale des constructions 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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Article 12 – Ue : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

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

75% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ue : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ue : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 6 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ug

Article 1 – Ug : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'habitation, d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau et d'artisanat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – Ug.

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

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% supplémentaires par rapport à la date d'approbation du PLU.
- Les changements de destination des bâtiments existants quelle qu'en soit la destination future.

Article 3 – Ug : accès et voiries

Accès :

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

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – Ug : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

La gestion des eaux usées devra être constituée d'un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux 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.

Si aucune solution 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.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – Ug : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Ug : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ug : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction ou installation existante 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.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 – Ug : 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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Article 12 – Ug : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

- 2 places par logement créé, hors accès.

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

75% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ug : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ug : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LES ZONES A URBANISER

La description de zone ci-dessous est donnée à titre indicatif et n'a pas de caractère réglementaire.

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

Cette zone naturelle est destinée au développement futur de l'habitat sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

IIAU : 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.

IIAUx : 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 zone est destinée à l'accueil d'activités, notamment pour des artisans locaux.

La zone AU est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, en cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et celui de l'arrêté, la règle la plus contraignante s'applique.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- L'agrandissement, la transformation des constructions 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.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages, à l'exception de ceux existants à la date d'approbation du PLU.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières 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'entrepôts, d'industrie, d'artisanat et d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

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

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- Les constructions réalisées 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 constructions à destination de service public et d'intérêt collectif pourront être réalisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Accès :

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

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 6,5 mètres.

Article 4 – IAU : desserte par les réseauxEau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collecteur existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation 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.

Si aucune solution 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, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.

Le point de la construction le plus proche des berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier doit être situé au-delà de 6 mètres de ces derniers.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

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

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

Article 11 – IAU : 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 partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre en limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative.

Toitures :

Les volumes principaux des constructions devront présenter une pente de toiture comprise entre 30° et 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Article 12 – IAU : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement exigé pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les constructions autorisées, disposeront d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles entraînant la création de surface de plancher, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place pour les opérations générant la création d'un seul logement et dont la surface de plancher créée est inférieure à 50 mètres carrés.
- Dans tous les autres cas, 2 places par logement créé, hors accès. Dans le cadre d'une construction nouvelle, au moins 50% de ces places devront être extérieures avec possibilité de les couvrir (carport par exemple).

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

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

75% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 – IAU : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – IAU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – IIAU : 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.

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

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

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 1 mètre.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – IIAU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IIAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx

Article 1 – IIAUx : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – IIAUx : 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.

Article 3 – IIAUx : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAUx : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAUx : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Le point d'une construction le plus proche de la limite séparative doit être situé :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAUx : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAUx : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAUx : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAUx : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAUx : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

Article 14 – IIAUx : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – IIAUx : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IIAUx : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LES ZONES AGRICOLES

La description de zone ci-dessous est donnée à titre indicatif et n'a pas de caractère réglementaire.

Av : secteur naturel de vergers autorisant les abris pour animaux.

La zone A est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, en cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et celui de l'arrêté, la règle la plus contraignante s'applique.

La zone A est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables de la Magel. Les espaces concernés doivent également respecter les règles fixées dans le chapitre « Secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au règlement graphique » figurant dans les dispositions générales du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Av

Article 1 – Av : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

Sont interdites, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - A.

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les abris pour animaux liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, sans dalle maçonnée ouverts sur au moins un des côtés, d'une emprise au sol de 50 mètres² maximum.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 35 mètres² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 35m² par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLU.

Article 3 – Av : accès et voiries

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.

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – Av : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

Article 5 – Av : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, chemins et de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Ces règles 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.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Tout point d'une extension ou d'une annexe doit être implanté à l'intérieur d'un périmètre de 25 mètres autour des bâtiments principaux d'habitation auxquels ils sont liés.

Article 9 – Av : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions des constructions principales à destination d'habitation est limitée à 35m² supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 – Av : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

En cas de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée, 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 est limitée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – Av : aspect extérieur

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

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

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Article 12 – Av : 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 ou des chemins de desserte de la parcelle.

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

Non réglementé.

Article 14 – Av : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Av : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Av : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LES ZONES NATURELLES

La description de zone ci-dessous est donnée à titre indicatif et n'a pas de caractère réglementaire.

Nf : secteur naturel et paysager essentiellement constitué de vergers et de forêt à protéger mais à l'intérieur duquel les habitations isolées peuvent évoluer de façon mesurée.

NI : zone à vocation de loisirs.

Ni : zone naturelle correspondant aux zones en bordure des cours d'eau et intégrant des ripisylves. Elle concerne les zones inondables de la Magel et de la Bruche.

Nch : secteur correspondant au château du Guirbaden et ses dépendances.

La zone N est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, en cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et celui de l'arrêté, la règle la plus contraignante s'applique.

La zone N est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables de la Magel. Les espaces concernés doivent également respecter les règles fixées dans le chapitre « Secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au règlement graphique » figurant dans les dispositions générales du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI

Article 1 – NI : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
 - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de tourisme et de loisirs à condition que leur surface de plancher totale soit inférieure à 300 mètres² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante en zone NI à la date d'approbation du PLU.

Article 3 – NI : accès et voiries

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.

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – NI : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

Article 5 – NI : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – NI : 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.

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

Non règlementé.

Article 9 – NI : emprise au sol

L'emprise au sol maximale supplémentaire en zone NI est fixée à 300 mètres² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

Article 10 – NI : hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

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

Article 11 – NI : aspect extérieur

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à destination de service public et d'intérêt général.

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

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Article 12 – NI : 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 – NI : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 15 – NI : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – NI : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nf

Article 1 – Nf : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation forestière.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 40m² par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLU, et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage à condition que la nouvelle destination soit liée à l'habitat, le commerce, les services publics et d'intérêt collectif, l'artisanat, l'entrepôt ou l'exploitation agricole et forestière.

Article 3 – Nf : accès et voiries

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.

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – Nf : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

Article 5 – Nf : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

Tout point d'une extension ou d'une annexe doit être implanté à l'intérieur d'un périmètre de 25 mètres autour des bâtiments principaux d'habitation auxquels ils sont liés.

Article 9 – Nf : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions des constructions principales à destination d'habitation est limitée à 40m² supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des constructions principales à destination d'habitation existantes ne pourra excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante des bâtiments à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 – Nf : hauteur des constructions

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

En cas d'extension, de rénovation, de reconstruction, ou transformation d'une construction ou installation existante, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions à la date d'approbation du PLU.

Article 11 – Nf : aspect extérieur

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à destination de service public et d'intérêt général.

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

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- suivre une pente maximale de 45° en cas de remblais,
- suivre une pente maximale de 26.5° en cas de déblais.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,2 mètre de hauteur. Les murs pleins sont interdits et les murs bahut sont limités à 0,8 mètre.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre.

Toitures :

Les volumes principaux des constructions devront présenter une pente de toiture comprise entre 30° et 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Article 12 – Nf : 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 – Nf : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non règlementé.

Article 14 – Nf : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Nf : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nf : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ni

Article 1 – Ni : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Ni. Sont notamment interdits :

- L'agrandissement de l'emprise des bâtiments existants.
- La création et/ou l'aménagement des locaux en sous-sol.
- La reconstruction en cas de sinistre lié à l'inondation.

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition d'être compatibles avec le caractère inondable de la zone :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'extension des constructions principales à destination d'habitat existantes dans la limite de 50 mètres² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.

Article 3 – Ni : accès et voiries

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.

Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers.

La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 – Ni : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

Article 5 – Ni : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

Non règlementé.

Article 9 – Ni : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions principales à destination d'habitation est limitée à 50m² supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des constructions principales à destination d'habitation existantes ne pourra excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante des bâtiments à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 – Ni : hauteur des constructions

En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, la hauteur est limitée à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale hors tout des extensions des habitations existantes est limitée à 5 mètres.

Article 11 – Ni : aspect extérieur

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

Les clôtures devront être constituées de grillages à large maille, permettant l'écoulement éventuel des crues.

Article 12 – Ni : 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 – Ni : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 15 – Ni : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ni : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nch

Article 1 – Nch : occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- La reconstruction, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.
- Le changement de destination des constructions existantes en lien avec des activités agropastorales ou artisanales en rapport avec le caractère patrimonial du site.

Article 3 – Nch : accès et voiries

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.

Article 4 – Nch : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

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

Article 5 – Nch : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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 à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

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

Non réglementé.

Article 9 – Nch : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Nch : hauteur des constructions

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

En cas de réhabilitation, rénovation, reconstruction, ou changement de destination d'une construction ou installation existante, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Nch : aspect extérieur

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

Article 12 – Nch : stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 15 – Nch : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Nch : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

