Plan local d'urbanisme

Commune de Laubach

Règlement écrit

Dossier à jour des procédures au 31 mars 2022

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2017

Dossier mis en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet n°1 approuvé le 08 novembre 2019

Vu pour être annexé aux délibérations du conseil municipal du 17 février 2022 portant approbation de la mise en compatibilité n°2 emportée par déclaration de projet et du 31 mars 2022 portant approbation de la modification n°1 du PLU

Le Maire,
Jean-Louis KLIPFEL

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 6
Chapitre 1 – Règlement applicable aux secteurs Ua, Uab, Ub, Uc Ue, Uj 7
Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur Ux 19

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 24
Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur IAU 25
Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur IIAU 30

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 32
Chapitre 1 - Règlement applicable au secteur Ac 33
Chapitre 2 - Règlement applicable au secteur Aa 38

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 42
Chapitre 1 - Règlement applicable au secteur Nn 43

ANNEXES 47
Annexe 1 – Elément remarquable identifié au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU 47

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

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

Les espaces boisés classés
Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques du règlement.

Eléments remarquables à protéger :
Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du CU sont repérés sur les documents graphiques du règlement.
Les prescriptions édictées pour chaque élément remarquable sont inscrites en annexe 1 du présent règlement selon le type d'élément identifié.

Les surfaces obligatoirement végétalisées :
Les surfaces obligatoirement végétalisées sont repérées sur les documents graphiques du règlement.
Les dispositions relatives à cette trame graphique figurent dans le règlement de la zone U.

Les aires d'implantation des constructions principales :
Les aires d'implantation des constructions principales sont repérées sur les documents graphiques du règlement.
Les dispositions relatives à cette trame graphique figurent dans le règlement de la zone U.

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

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

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

Article 4 : Dispositions générales

Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) :
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 code de l'urbanisme :
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 code de l'urbanisme :
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.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

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

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

Ua : il s'agit des centres anciens de LAUBACH. Au niveau de la rue Principale, ils se caractérisent par une structure plutôt traditionnelle, avec un bâti relativement dense et volumineux, souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. A contrario, les constructions en deuxième ligne, plus récentes, ont respecté des reculs plus importants par rapport aux limites séparatives.
Le secteur Ua comprend également un sous-secteur **Uab** correspondant à un groupe de bâti ancien remarquable et moins dense que le long de la rue principale.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions intermédiaires réalisées autour du centre ancien. Il comprend notamment des constructions plus récentes et moins denses que dans les parties anciennes du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles de taille moyenne.

Uc : le secteur Uc correspond au lotissement Laubacherhof.

Ue : il s'agit du secteur d'équipements publics de la commune.

Uj : c'est un secteur caractérisé par la présence de jardins et d'éléments naturels, en plein cœur de l'urbanisation ou en périphérie immédiate. Il est destiné au maintien d'une activité agricole extensive au contact des espaces bâtis.

Ux : il s'agit d'un secteur d'activité économique.

Chapitre 1 – Règlement applicable aux secteurs Ua, Uab, Ub, Uc Ue, Uj

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

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

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, si elles sont incompatibles avec le voisinage des habitations et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Dispositions particulières au secteur Ue :

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et exploitation agricole et forestière.

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

- Les constructions en deuxième ligne, à condition qu'une construction principale soit préexistante dans une zone comprise entre 0 et 30 mètres de recul par rapport à la voie publique.

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Les abris pour animaux de petite taille (lapins, volailles…), les abris à bois et les abris de jardin, à condition qu'ils soient sans fondation, de structure légère (pas de murs pleins type brique ou béton), avec une emprise au sol maximale cumulée de 15 m² par unité foncière, sans extension ultérieure possible.
- Les abris pour animaux de grande taille (ovins, bovins, équipés…), à condition qu'ils soient sans fondation, de structure légère (pas de murs pleins type brique ou béton), avec une emprise au sol maximale cumulée de 35 m² par unité foncière de 400m² minimum au sein du secteur Uj, sans extension ultérieure possible.

Dispositions particulières au secteur Uc :

- Les piscines dans la limite d'une seule par lot de construction.

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :

Accès :
Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les accès doivent avoir une largeur compatible avec l'opération projetée.

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

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
En secteur Ua mais hors Uab, tout nouveau branchement doit être raccordé directement sur le réseau de la rue Principale.

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

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.
En secteur Ua mais hors Uab, tout nouveau branchement doit être raccordé directement sur le réseau de la rue Principale.

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.
Les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- Aux constructions à édifier en deuxième ligne, au-delà de 30 mètres en UA et 10 mètres en UB par rapport à l'emprise publique. Dans ce cas, l'implantation de la construction est libre.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant (voir schéma ci-dessous).
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- 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 parcelles ne permettant pas de construire selon les dispositions particulières fixées ci-dessous (parcelles en drapeau, en triangle, présence d'emplacement réservé…). Dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

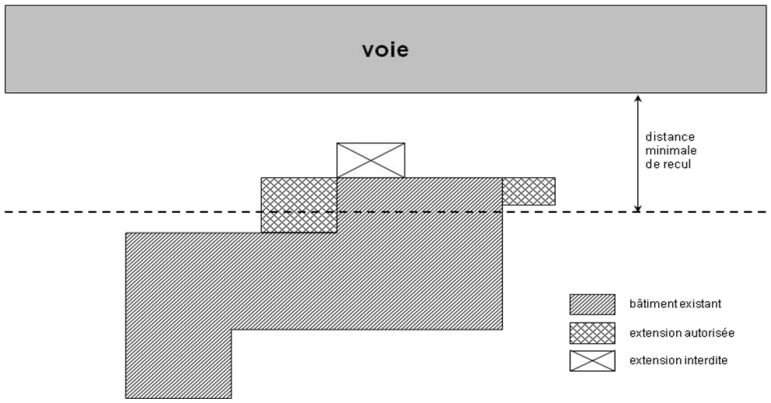


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur Ua :

- Sauf disposition contraire figurant au plan de zonage, entre 0 et 30 mètres de l'emprise publique, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
  En cas d'impossibilité à déterminer un alignement, la construction devra s'implanter sur limite d'emprise publique.

  Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils ne représentent pas un risque ou une contrainte pour les usagers des voies publiques.

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

Dispositions particulières au secteur Ub :

Sauf disposition contraire figurant au plan de zonage, entre 0 et 30 mètres de l'emprise publique, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
En cas d'impossibilité à déterminer un alignement, le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à ladite limite.

Dispositions particulières au secteur Ue :

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

Dispositions particulières au secteur Uj :

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

Dispositions particulières au secteur Uc :

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la trame graphique relative à « l'aire d'implantation des constructions principales ».
Les piscines doivent être implantées au-delà de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.
Les ouvrages à caractère technique doivent être implantés au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales :

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

- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension peut se faire dans le prolongement de l'existant (voir schéma ci-dessous).
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- 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.

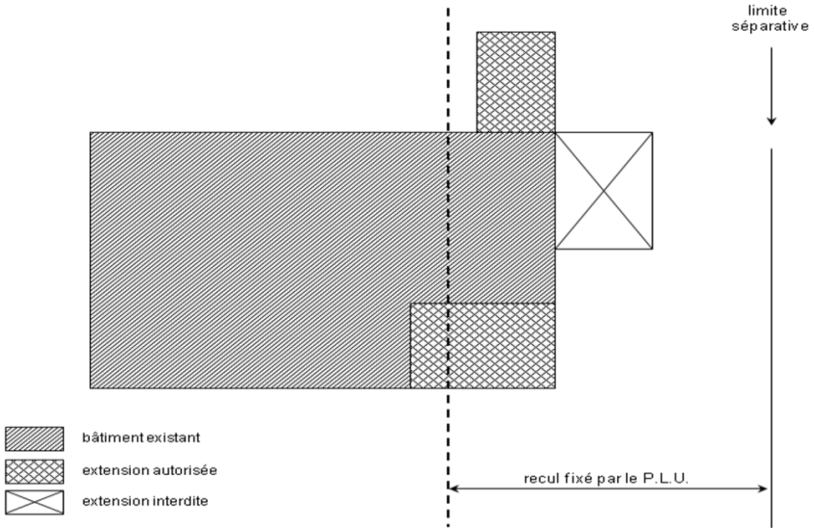
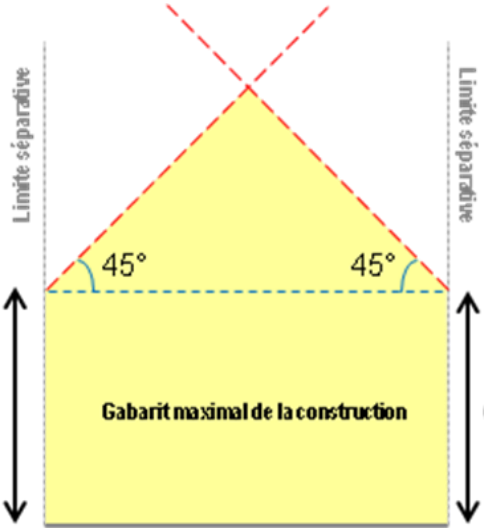


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

Dispositions particulières aux secteurs Ua :

Le point de la construction le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1,9 mètre de la limite séparative.
La façade du bâtiment à construire pourra être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives sans être soumise aux règles de prospect. Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,8 mètre.
L'implantation d'un débord de toit sur la limite séparative est autorisée.

Dispositions particulières aux secteurs Ub :
Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.
L'implantation d'un débord de toit sur la limite séparative est autorisée.



Dispositions particulières au secteur Ue et Uj :
Le point de la construction le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Dispositions particulières au secteur Uc :
Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la trame graphique relative à « l'aire d'implantation des constructions principales ».
Les piscines doivent être implantées au-delà de 2 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.
Les ouvrages à caractère technique doivent être implantés au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non règlementé.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé à l'exception du secteur Uj et du sous-secteur Uab.

Dispositions particulières au sous-secteur Uab :
L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Uj :
L'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations autorisées est fixée à 50m² par unité foncière, dans les limites fixées à l'article 2-Uj.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à destination des services publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

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.

Dispositions particulières aux secteurs Ua :

La hauteur maximale des constructions est mesurée au faitage et est fixée à 10 mètres.
Pour les constructions situées au-delà de 30 mètres des voies et emprises publiques, en cas de toiture en pente, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres et en cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est mesurée au sommet de l'acrotère et est fixée à 7,5 mètres.
Les constructions en toiture-terrasse pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 10 mètres.

Dispositions particulières aux secteurs Ub :
La hauteur maximale des constructions est mesurée au faitage et est fixée à 10 mètres.
En cas de toitures plates, la hauteur maximale est mesurée au sommet de l'acrotère et est fixée à 7,5 mètres.
Les constructions en toitures-terrasses pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 10 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uc :

En cas de construction à 2 pans, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 7 mètres à la base de l'acrotère ou à la gouttière.
Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ue :

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur Uj :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :
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.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

Dispositions particulières au secteur Ua :
Clôtures :
En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, devront s'intégrer parfaitement au paysage bâti environnant, être traitées en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte.
Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur plein enduit ou d'un mur plein en grès, soit d'un grillage de couleur sombre.

Toitures :
Entre 0 et 30 mètres par rapport à l'emprise publique, les toitures doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à noire).
Le faitage principal des nouvelles constructions principales devra être perpendiculaire aux voies et emprises publiques. Les retours dans le style des corps de ferme en « U » ou en « L » sont autorisés.
Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.
Les croupes et demi croupes sont autorisées.

La pente, l'orientation et le type de toiture est libre :

- Dans le cas d'une extension inférieure à 40m² d'emprise au sol d'un bâtiment existant dont les toitures ne sont pas conformes à la règle énoncée,
- Pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.
- Pour les constructions situées au-delà de 30 mètres par rapport à l'emprise publique.

Dispositions particulières au secteur Uab :
Tout projet de construction devra s'inscrire dans la typologie architecturale des bâtiments du secteur Uab.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, devront s'intégrer parfaitement au paysage bâti environnant, être traités en harmonie avec les matériaux de la construction qui les supporte.
Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

En limite séparative, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur plein enduit ou d'un mur plein en grès, soit d'un grillage de couleur sombre.

Toitures :
Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.
Les croupes et demi croupes sont autorisées.

La pente et le type de toiture est libre :

- Dans le cas d'une extension inférieure à 40mètres² d'emprise au sol d'un bâtiment existant dont les toitures ne sont pas conformes à la règle énoncée,
- Pour les constructions de moins de 40 mètres² d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.
- Pour les constructions situées au-delà de 30 mètres par rapport à l'emprise publique.

Façades :
Les couleurs saturées ou trop vives, les matériaux ne rappelant pas la tradition locale de la pierre, de la brique, des colombages et des enduits ne sont pas autorisés.
Les couleurs et les matériaux des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions voisines.

Remblais :
Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°.
Tout effet de « butte » est interdit.

Dispositions particulières au secteur Ub :
Clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.
Les clôtures sur rue devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

Dispositions particulières au secteur Uc :

Clôtures :
En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5 mètre de hauteur et doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie discrets pouvant être implantés sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,5m.
Les haies vives doivent être constituées de feuillus d'essences locales. Les conifères sont interdits.

En limite séparative, elles sont limitées à 1,8 mètre de hauteur et doivent être constituées d'un ensemble de haies vives, pouvant être accompagnées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie discrets.

Toitures :
Les toitures doivent présenter des volumes simples au traitement homogène.
Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.
Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrées dans la mesure du possible à la volumétrie générale des toitures et/ou des auvents.

Façades :
Tous les types de matériaux sont autorisés pour les constructions principales, sous réserve d'une mise en œuvre soignée, qui mette en valeur les qualités esthétiques propres à chaque matériau et souligne, dans la mesure du possible, la réalité constructive de la maison.
Les bardages bois devront être majoritairement laissés à leur aspect de vieillissement naturel.
Les surfaces enduites devront obligatoirement recevoir un enduit minéral teinté dans la masse.

Dispositions spécifiques aux annexes dissociées de la construction principale :
Les annexes dissociées de la construction principale devront être réalisées au moyen d'une structure légère en bois et/ou en métal. Leur couverture devra présenter une pente inférieure à 30°. Ces dispositions ne concernent pas les piscines non couvertes.

Article 12 – U : stationnement

Dispositions générales :
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 sur des emplacements aménagés.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation (bureaux, commerces, entrepôts, hébergement hôtelier, artisanat, industrie et exploitation agricole et forestière autorisées par les articles 1 et 2 du présent règlement), 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, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub et Uc :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

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

Dispositions particulières aux secteurs Ue et Uj :

Non règlementé.

Article 13 – U : espaces libres et plantations

Dispositions particulières au sous-secteur Uab :

75% de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.
Pour toute nouvelle construction dont l'emprise au sol dépasse 50 mètres², la plantation d'au moins 2 arbres fruitiers est exigée.

Dispositions particulières aux secteurs Ub :

50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions particulières aux secteurs Uc :

Il est exigé la plantation de 2 arbres fruitiers par lot de construction.

Les surfaces correspondant à la trame graphique « surfaces obligatoirement végétalisées » sont par principe inconstructibles et doivent être consacrées à des plantations. Toutefois, ces surfaces peuvent recevoir :

- Une voie accessible aux véhicules automobiles.
- Une ou plusieurs constructions légères à usage d'annexes (dont les piscines) détachées de la construction principale sous réserve qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 2,8 mètres, qu'elles soient sans fondation et que leur emprise au sol cumulée au détriment des « surfaces obligatoirement végétalisées » n'excède par 40m² sur chaque lot de construction.

Dispositions particulières aux secteurs Uj :

Il est exigé la plantation :

- D'un arbre fruitier par tranche entamée de 10m² d'emprise au sol créée.

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

Non règlementé.

Article 15 – U : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 – Ux : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
    - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
    - Le camping.
    - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
    - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, de bureau, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

Dispositions générales :

Sont admises :

- Les activités, constructions et installations ne générant pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, à condition :
    - qu'ils soient nécessaires au personnel de l'établissement,
    - que leur surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel ils sont liés.
- La construction du ou des logements de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

Article 3 – Ux : accès et voiries

Disposition générale :

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

Voirie :
Les nouvelles voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article 4 – Ux : desserte par les réseaux

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

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

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.
Les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur 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 qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 – Ux : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales :
Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.
L'implantation d'un débord de toit sur la limite séparative est autorisée.

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

Non règlementé.

Article 9 – Ux : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – Ux : hauteur des constructions

Dispositions générales :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

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

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

Article 11 – Ux : aspect extérieur

Dispositions générales :
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.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toitures :

Les toitures à deux pans et les toitures plates sont autorisées.

- Dans le cas des toitures à deux pans, les conditions suivantes devront être respectées :
Les toitures doivent avoir des couvertures rappelant les tuiles couleur terre cuite (rouge à noire).
Le faitage principal des nouvelles constructions principales devra être perpendiculaire aux voies et emprises publiques. Les retours dans le style des corps de ferme en « U » ou en « L » sont autorisés.
Les volumes principaux des constructions devront avoir deux pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.
Les croupes et demi croupes sont autorisées.

La pente, l'orientation et le type de toiture est libre :
- Dans le cas d'une extension inférieure à 40m² d'emprise au sol d'un bâtiment existant dont les toitures ne sont pas conformes à la règle énoncée,
- Pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.

Clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.

Article 12 – Ux : stationnement

Dispositions générales :
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 sur des emplacements aménagés.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, du commerce et de l'hébergement hôtelier, 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, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerce ou d'hébergement hôtelier, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

-les places de stationnement devront représenter au moins 60% de la surface de plancher des commerces créés et 1 place par chambre d'hôtel créée, pour l'hébergement hôtelier.

Article 13 – Ux : espaces libres et plantations

Un minimum de 20 % de la superficie totale de la parcelle doit être plantée et aménagée en espaces naturels.

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

Non règlementé.

Article 15 – Ux : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ux : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IAU : il s'agit d'une zone pourvue des équipements de viabilité destinée à être urbanisée sous forme d'opération 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.

Chapitre 1 – Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 – IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

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

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

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées, à l'exception de celles mentionnées ci-dessus, sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 – IAU : Accès et voiries

Disposition générale :

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les accès doivent avoir une largeur compatible avec l'opération projetée.

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

Article 4 – IAU : Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

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

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

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article 5 – IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

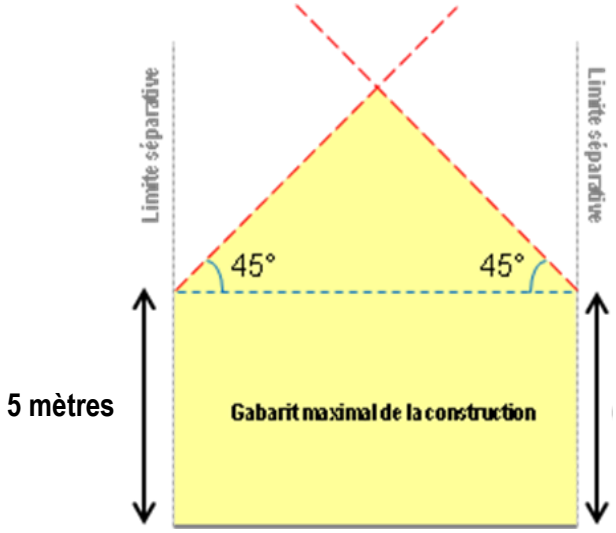
Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

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

Dispositions générales :

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.
L'implantation d'un débord de toit sur la limite séparative est autorisée.



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

Non réglementé.

Article 9 – IAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IAU : Hauteur des constructions

Dispositions générales :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.
Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres…) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions est mesurée au faitage et est fixée à 10 mètres.
En cas de toitures plates, la hauteur maximale est mesurée au sommet de l'acrotère et est fixée à 7,5 mètres.
Les constructions en toitures-terrasses pourront comporter un niveau supplémentaire en attique à condition que :

- le volume de l'attique s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère,
- la hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne dépasse pas 10 mètres.

Article 11 – IAU : Aspect extérieur :

Dispositions générales :
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.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions liées au service public et d'intérêt général.

Clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,5 mètre et les murs pleins sont limités à 1 mètre.
Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie comportant à minima 1/3 de vides sur l'ensemble de sa surface.
- Soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Toute clôture en bâche tendue ou panneaux ou bandes opaques avec simple ajourage entre les panneaux ne peut être assimilée à de la claire-voie et est donc interdite.

Article 12 – IAU : Stationnement :

Dispositions générales :
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 sur des emplacements aménagés.
La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.

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

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

50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être aménagée en espaces naturels et rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – IAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – IAU : Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 – IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 – Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 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 constructions devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent s'implanter au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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 règlementé.

Article 16 – IIAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractères de la zone A

Les zones agricoles sont divisées en 2 secteurs :

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

Chapitre 1 - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 – Ac : occupation et utilisation du sol interdites

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

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

Sont admis sous condition :
Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à l'exception des bâtiments d'élevage.

L'extension des bâtiments d'élevage uniquement dans le cadre de leur mise aux normes.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,

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

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 - Ac : desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

Dispositions générales
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

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

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres.
La hauteur maximale des silos est fixée à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions

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

Les revêtements de façades et des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

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

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 sur des emplacements aménagés.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une haie ou des éléments végétaux, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

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

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

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

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des berges des cours d'eau et fossés, des ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les ruchers mobiles à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

Les abris pour animaux entièrement ouverts sur un côté, d'une emprise au sol maximale de 50 mètres² par unité foncière et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

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

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 - Aa : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

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

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

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

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

Les revêtements de façades devront avoir un aspect bois et être choisis en harmonie avec le site.

Les clôtures devront être constituées de grillages ou de bois.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractères de la zone N

La zone naturelle est constituée d'un seul secteur :
Nn : secteur destiné à préserver les zones à forte valeur écologique.

Chapitre 1 - Règlement applicable au secteur Nn

Article 1 - Nn : occupation et utilisation du sol interdites

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

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

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

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des berges des cours d'eau et fossés, des ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les ruchers mobiles à condition d'être conçus et localisés pour assurer la sécurité du voisinage.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

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

Non règlementé.

Article 4 - Nn : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - Nn : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

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

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ou d'extension, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.

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

Non réglementé.

Article 9 - Nn : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Nn : hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

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

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - Nn : aspect extérieur des constructions

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

Les clôtures devront être constituées de grillages ou de bois.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 14 - Nn : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ANNEXES

Annexe 1 – Elément remarquable identifié au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU

Elément remarquable de type 1 :
-Toute taille doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.
-Son abatage est interdit.

Elément remarquable de type 2 :
-Tout arrachage d'arbres doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie et doit être justifié par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour luter contre les risques de crues.
-Tout arbre arraché doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides.

Elément remarquable de type 3 :
-Tout arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant dans une haie doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie.
-Tout élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale.

Elément remarquable de type 4 :
-Tout arrachage d'arbres fruitiers doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie, soit par le propriétaire, soit par le locataire.
-Tout arbre fruitier arraché doit être remplacé par un autre arbre fruitier. Le nouvel arbre doit être implanté dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre arraché.

Elément remarquable de type 5 :
-Tous les travaux sur le mur devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
-Le mur pourra faire l'objet de travaux d'entretien mais devra être préservé en l'état et ne pourra être remplacé par un autre type de clôture.

Elément remarquable de type 6 :
-Tous les travaux sur le puits devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
-L'aspect extérieur du puits devra être préservé en l'état sauf pour des motifs de sécurité.