

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes du

PAYS DE LA PETITE PIERRE

Commune de

SCHOENBOURG

REGLEMENT

Elaboration le 14/06/1990
Modification n°1 le 11/02/1999
Révision simplifiée n°1 le 23/11/2007

REVISION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 15 décembre 2016,



A la Petite Pierre,
le 16 décembre 2016

Le Président,
Jean Adam

TOPOS

ATIP

Agence Territorial d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U α	7
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U j	13
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U i	16
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	20
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IA U	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	26
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR A c	27
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR A a	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

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.

Rappels :

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

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.

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 du centre ancien de SCHOENBOURG, caractérisé 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, alignement particulièrement marqué le long de la rue principale.

Ce secteur est concerné par une trame graphique inscrite au plan de zonage. Dans cette trame des règles spécifiques s'appliquent. Elles sont inscrites (et encadrées) dans les différents articles de la zone Ua.

Ce secteur est également concerné par la servitude AS1 liée à la protection des captages d'eau potable. Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectées, en sus des règles édictées par le PLU, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1987.

UI : le secteur UI est une zone urbaine vouée au développement des équipements publics et de loisirs de la commune.

Uj : le secteur Uj est caractérisé par la présence de jardins et d'éléments naturels, en plein cœur du village.

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 permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
 - o Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières 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 destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, et d'entrepôts sauf celles indiquées en art.2 Ua.

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.
- L'extension des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, uniquement dans le cadre de la mise aux normes et à condition qu'elle n'engendre pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 3 – Ua : 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.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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.

En cas d'impossibilité, 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 – Ua : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Ua : 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.

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

Dispositions générales :

Toute construction doit être édifiée suivant la ligne des constructions voisines existantes, avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre.

Dispositions spécifiques au secteur identifié en trame graphique sur le plan de règlement :

Toute construction doit être édifiée suivant la ligne des constructions voisines existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Dispositions particulières :

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

- en cas d'absence de bâtiment permettant d'établir un alignement architectural, la façade de la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 3 et 8 mètres des voies et emprises publiques.
- 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-dessus.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions desservies par une voie nouvelle, qui pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 5 mètres maximum.
- 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 de la limite des voies et emprises publiques.

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

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

A moins d'être implanté sur limite, tout point d'un bâtiment doit être situé sur limite ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite qui en est la plus rapprochée, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux constructions annexes, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- 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-dessus.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche de la limite séparative doit être situé au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementée.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, à 7,5 mètres à l'acrotère et à 7 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

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-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

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

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

Façades :

Les couleurs devront de préférence être choisies dans le nuancier annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- elles devront être constituées de murs bahuts en pierre ou crépis d'une hauteur maximale de 25 cm, surmontés d'une clôture à grosses mailles, n'excédant pas une hauteur totale de 1.20 mètre.

En limite séparative :

- elles ne doivent pas excéder 1.5 mètres

Dispositions spécifiques au secteur identifié en trame graphique sur le plan de règlement :

Toitures :

L'orientation du faîtage devra être parallèle à la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article.

Les toitures devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

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

Définitions :

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

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places

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

Pour les opérations à destination d'habitation 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

50% 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 Uj

Article 1 – Uj : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous condition :

Les abris de jardin et abris à bois, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres hors tout.

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :

- les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
- la modification, création, des lignes électriques existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, à l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes et chemins.

Article 3 – Uj : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – Uj : desserte par les réseaux

Eaux pluviales :

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

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 – Uj : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – Uj : 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.

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

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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

Non règlementé.

Article 9 – Uj : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 mètres² supplémentaires par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 10 – Uj : 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.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Article 11 – Uj : aspect extérieur

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

Article 12 – Uj : stationnement

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

Article 15 – Uj : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Uj : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Article 1 – UI : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
 - o Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et de commerces, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, de bureau, d'habitation et d'industrie.

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

Non réglementé.

Article 3 – UI : 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.

Article 4 – UI : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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.

En cas d'impossibilité, 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 – UI: caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – UI : 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.

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

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières :

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

- 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-dessus.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 2 mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières :

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

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

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

Non réglementée.

Article 9 – UI : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – UI : hauteur des constructions

Non réglementée.

Article 11 – UI : aspect extérieur

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

Article 12 – UI : stationnement

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

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

Non réglementé.

Article 15 – UI : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UI : 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.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

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

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

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

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

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- Les opérations à conditions d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 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.

Conditions d'aménagement :

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

- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement
- 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

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.

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.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), 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.

En cas d'impossibilité, 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 – IAU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – IAU : 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.

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

Dispositions générales :

La façade de la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 4 et 7 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

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

- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche des voies et emprises publiques doit être implanté entre 0 et 1,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

A moins d'être implanté sur limite, tout point d'un bâtiment doit être situé sur limite ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite qui en est la plus rapprochée, devant être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux constructions annexes, qui devront être implantées sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- aux ouvrages à caractère technique dont le point le plus proche de la limite séparative doit être situé au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.

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 unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, à 7,5 mètres à l'acrotère et à 7 mètres l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

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

Article 11 – IAU : aspect extérieur

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

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

Façades :

Les couleurs devront de préférence être choisies dans le nuancier annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- elles devront être constituées de murs bahuts en pierre ou crépis d'une hauteur maximale de 50 cm, surmontés d'une clôture à grosses mailles, n'excédant pas une hauteur totale de 1,50 mètre.

En limite séparative :

- elles ne doivent pas excéder 1.5 mètres

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

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

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

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places

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

Pour les opérations à destination d'habitation 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

50% 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.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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.

Ce secteur est également concerné par la servitude AS1 liée à la protection des captages d'eau potable. Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectées, en sus des règles édictées par le PLU, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1987.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT 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'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

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

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

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.

Pour les constructions autres que celles citées ci-dessus, l'adaptation ou la réfection est autorisée, à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient préexistantes à la date d'approbation du présent PLU.

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 d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Définitions :

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

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

- 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-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 de la limite des voies et emprises publiques.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 4 mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Cas des constructions à usage d'habitation :**Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et à 7,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Cas des autres constructions ou installations :**Dispositions générales :**

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagements, de transformations ou d'extensions limitées des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

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.

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

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

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

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

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

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

L'adaptation ou la réfection des constructions à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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 réglementé.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

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

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

- 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-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 de la limite des voies et emprises publiques.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 2 mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Cas des autres constructions ou installations :**Dispositions générales :**

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation ou de réfection des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en 3 secteurs :

- **Nf** : secteur correspondant aux principaux espaces forestiers.

Ce secteur est également concerné par la servitude AS1 liée à la protection des captages d'eau potable. Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectées, en sus des règles édictées par le PLU, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 31 mars 1987.

- **Nc** : secteur correspondant à l'ancienne carrière dont les bâtiments nécessitent un désamiantage. Ce secteur constitue un STECAL au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme.
- **Nh** : secteur d'habitat isolé autorisant des extensions limitées des bâtiments existants. Ce secteur constitue un STECAL au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Dispositions spécifiques au secteur Nf

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'adaptation ou la réfection des constructions à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dispositions spécifiques au secteur Nc

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'extension, l'adaptation, la réfection des constructions existantes à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et que les constructions concernées fassent l'objet au préalable de travaux de dépollution.

Le changement de destination des constructions existantes, vers de l'artisanat, de l'entrepôt ou du service public et d'intérêt collectif, à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et que les constructions concernées fassent l'objet au préalable de travaux de dépollution.

Dispositions spécifiques au secteur Nh

L'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, à condition que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant et qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions existantes, vers du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier ou du service public et d'intérêt collectif, à condition de ne pas ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient 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 aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 - N : 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 - N : 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 et à condition de ne pas être situé à l'intérieur d'un périmètre de captage d'eau potable dont l'arrêté interdit ce mode d'alimentation.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Assainissement :

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.

Ces dispositions pourront être mises en œuvre à condition de ne pas être situées à l'intérieur d'un périmètre de captage d'eau potable dont l'arrêté l'interdit.

Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Définitions :**

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

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques au secteur Nh

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

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

- 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-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 de la limite des voies et emprises publiques.

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

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 2 mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières :

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Dispositions spécifiques au secteur Nh

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

Dispositions spécifiques au secteur Nc

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 - N : hauteur maximale 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 ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Cas des autres constructions ou installations :

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection, de changement de destination ou d'extension des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.