

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

ROTTELSHEIM

Extraits du règlement

Modification n°2 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 26 MARS 2012

A ROTTELSHEIM
LE 02 AVR. 2012



LE MAIRE

Michèle VOLTZ

CONSEIL GÉNÉRAL
Bas-Rhin

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE ROTTELSHEIM

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

R è g l e m e n t

■ **SDAU - VIDAL CONSULTANTS** ■

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 : Champ d' application territorial du règlement	4
Article 2 : Portée respective du règlement à l' égard d' autres législations relatives à l' occupation des sols.....	4
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Adaptations mineures	6
Article 5 : Champ d' application du présent règlement	6
Article 6 : Constructions non conformes.....	6
Article 7 : Reconstruction après sinistre.....	7
Article 8 : Principe de rédaction des articles 1 et 2	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	18
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	28
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	40
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	43
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	51
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	52

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROTTELSHEIM du Département du Bas-Rhin.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
 - R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
- 3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4) Les cinq derniers alinéas de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement.
- 5) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- 6) L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

- 7) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
- 1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.
 - 2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
 - 3) L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : UA, UB.

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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont : IAU, et IIAU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont : la zone A et le secteur Ac.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont : la zone N.

Les autres périmètres des articles R. 123- 11 et R. 123-12

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l' exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Article 5 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- ♦ aux O.U.S. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, *dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code;*
- ♦ à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas ces O.U.S. sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 : Reconstruction après sinistre

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

Article 8 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

PREAMBULE

I - Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qui est l'habitat.

II - Rappels

Sont soumises à autorisation ou à déclaration notamment les OUS suivantes :

1. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions ; aires de jeux et de sports ; aires de stationnement ; dépôts de véhicules ; garages collectifs de caravanes ; affouillements et exhaussements du sol) sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une autorisation prévue à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - agricole à vocation d'élevage,
 - agricole à usage familial,

- de commerces, de bureaux et services, d'artisanat,
 - de stationnement de véhicules,
3. Les piscines
 4. Les installations classées
 5. Les carrières
 6. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
 7. Les caravanes isolées
 8. Les habitations légères de loisirs
 9. Les parcs résidentiels de loisirs
 10. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeu et de sports,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I. Dans toute la zone

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole à usage familial¹, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les piscines et les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation.
5. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés.
6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,

¹ Cf définition en Annexe du présent document

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

7. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

II. Sur les terrains identifiés graphiquement par la trame suivante : 

Ces terrains ont été remblayés avec divers matériaux agricoles impropres à garantir la stabilité et la salubrité du sol. Toute construction ou installation autorisée dans cette zone devra faire l'objet :

- soit d'une purge du terrain,
- soit de fondations spéciales garantissant la stabilité de la construction (radier ou pieux).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

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

1. Toute construction est autorisée sur une profondeur de 55 mètres comptée à partir du domaine public.
2. Sur cette profondeur, sauf dispositions contraires figurant au document graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
Dans le cas où le parcellaire n'est pas perpendiculaire à la voie, au moins un des angles de la construction devra s'implanter à l'alignement de la voie et emprise publique.
3. Les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels sur pignons.
4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux.
5. Au-delà de cette profondeur de 55 mètres comptée à partir du domaine public, seules les constructions annexes et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les prescriptions de l'alinéa 2 des dispositions générales ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nouvelles sur des parcelles sur lesquelles une construction principale d'habitation existante respecte ces dispositions
 - aux terrains qui ne disposent que d'un accès sur la voie ou une façade de parcelle inférieure à 10m
3. Au delà des 55 mètres comptés à partir du domaine public, sont autorisés la transformation, et le changement de destination (pour réaliser des logements) des bâtiments en dur (maçonnerie, colombage,...) présentant une toiture en tuile et une pente de toiture comprise entre 45° et 52°, à l'exclusion des constructions à ossature ou bardage métallique ou bois. Ces transformations se limiteront aux volumes existants et aux dispositions de l'article 11.
4. Les espaces laissés libres par les implantations en retrait de l'alignement (figurants au document graphique) devront être aménagés

ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes² ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

² Cf définition en Annexe du présent document

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales (à l'exception des bâtiments agricoles spécifiés ci-dessous en -6-) et limitée à 11 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

3. La hauteur maximale des dépendances³ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.

4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 mètres au faitage.

5. La hauteur de la gouttière des bâtiments principaux et des dépendances ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

6. Les bâtiments agricoles implantés en deuxième ligne, sont limités à une hauteur maximale au faitage de 10m. La hauteur à la gouttière sera la résultante de l'application des règles de pente de toiture

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

3. 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.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou

³ Cf définition en Annexe du présent document

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur naturelle.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
5. La hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à 1 mètre au-dessus du sol naturel et tout mouvement de terre sera interdit. Si la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée est située au-dessus de cette limite, la façade devra être traitée comme celle d'un étage.

Toitures

1. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pente identique. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles implantés en deuxième ligne.
2. La pente de toitures des habitations sera comprise entre 40° et 52°.
3. La pente de toitures des constructions à usage agricoles ou d'activités ne pourra être inférieure à 20°. Ces constructions respecteront une pente de 40 à 52° lorsqu'elles sont érigées à l'alignement des voies publiques.
4. La pente des toitures des constructions annexes n'est pas règlementée.
5. Les lucarnes de toitures ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30 % du linéaire total de la façade.
6. A l'exception des vérandas et des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle des tuiles en terre cuite (rouge, rouge-nuagé, brun flammé, noire).
7. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non règlementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres sur limite séparative.
2. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
3. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Dispositions particulières pour les changements d'affectation des bâtiments existants au-delà de 55 m de l'alignement

Ces transformations se limiteront aux volumes existants à l'exception :

- des extensions limitées destinées à réaliser des balcons et des terrasses non closes.
- de la réalisation des lucarnes en toitures dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.
3. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place par tranche de 50 m² de SHON devra être réalisée. Pour les constructions neuves, au moins une place par 100 m² de SHON devra être réalisée dans le bâtiment.
4. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

PREAMBULE

I - Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux extensions du centre ancien et sont généralement localisées le long des principales voies d'accès.

II - Rappels

Sont soumises à autorisation ou à déclaration notamment les OUS suivantes :

1. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions ; aires de jeux et de sports ; aires de stationnement ; dépôts de véhicules ; garages collectifs de caravanes ; affouillements et exhaussements du sol) sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une autorisation prévue à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - agricole et agricole à usage familial,

- de commerces, de bureaux et services, d'artisanat,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement de véhicules,
3. Les carrières
 4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
 5. Les habitations légères de loisirs
 6. Les parcs résidentiels de loisirs
 7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de jeu et de sport,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....
 8. Les piscines
 9. les caravanes isolées
 10. Les installations classées.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
 - . les affouillements et exhaussements de sol,
 - . les aires de jeu et de sports non motorisés,
 - . les aires de stationnement.
3. Les piscines et les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation.
4. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, agricole (sauf élevage), agricole à usage familial à condition qu'elles

n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Toute construction est autorisée sur une profondeur de 60 mètres comptée à partir du domaine public.
2. Sur cette profondeur, toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux.
4. Au-delà de cette profondeur de 60 mètres comptée à partir du domaine public, seules les constructions annexes et les constructions à usage d'activités et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les prescriptions de l'alinéa 2 des dispositions générales ne s'appliquent pas :
 - aux constructions nouvelles sur des parcelles sur lesquelles une construction principale d'habitation existante respecte ces dispositions
 - aux terrains qui ne disposent que d'un accès sur la voie ou une façade de parcelle inférieure à 10m
3. Au delà des 60 mètres comptés à partir du domaine public, sont autorisés la transformation, et le changement de destination (pour réaliser des logements) des bâtiments en dur (maçonnerie, colombage,...) présentant une toiture en tuile et une pente de toiture comprise entre 45 et 52° est autorisée, à l'exclusion des constructions à ossature ou bardage métallique ou bois. Ces transformations se limiteront aux volumes existants et aux dispositions de l'article 11.
4. Les espaces laissés libres par les implantations en retrait de l'alignement devront être aménagés

ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur cette limite, et qu'elle s'inscrive dans une volumétrie de 45° à partir de cette hauteur.
En outre, la longueur totale du bâtiment implanté sur limite séparative est limitée à 6 mètres maximum.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes⁴ ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 UB- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales (à l'exception des bâtiments agricoles spécifiés ci-dessous en -5-).est limitée à 11 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout principal de la toiture.
3. La hauteur maximale des dépendances⁵ et des constructions annexes ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 mètres au faitage.
5. Les bâtiments agricoles implantés en deuxième ligne, sont limités à une hauteur maximale au faitage de 10m. La hauteur à la gouttière sera la résultante de l'application des règles de pente de toiture.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

⁴ Cf définition en Annexe du présent document

⁵ Cf définition en Annexe du présent document

1. Aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
3. 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.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur naturelle.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les paroboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade...).
5. La hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à 1 mètre au-dessus du sol naturel et tout mouvement de terre sera interdit. Si la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée est située au-dessus de cette limite, la façade devra être traitée comme celle d'un étage.

Toitures

1. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pente identique Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles implantés en deuxième ligne.
2. La pente de toitures des habitations sera comprise entre 40° et 52°.
3. La pente de toitures des constructions à usage agricoles ou d'activités ne pourra être inférieure à 20°. Ces constructions respecteront une pente de 40 à 52° lorsqu'elles sont érigées à l'alignement des voies publiques.
4. La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.
5. Les lucarnes de toitures ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30 % du linéaire total de la façade.
6. A l'exception des vérandas et des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle des tuiles en terre cuite (rouge, rouge-nuage, brun flammé, noire).
7. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
8. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.5 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0.50 mètres et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
4. Les potelets encadrant le portail pourront avoir une hauteur de 1.5 mètres.
5. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Dispositions particulières pour les changements d'affectation des bâtiments existants au-delà de 60 m de l'alignement

Ces transformations se limiteront aux volumes existants à l'exception :

- des extensions limitées destinées à réaliser des balcons et des terrasses non closes.
- de la réalisation des lucarnes en toitures dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.
3. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place par tranche de 50 m² de SHON devra être réalisée. Pour les constructions neuves, au moins une place par 100 m² de SHON devra être réalisée dans le bâtiment.
4. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2,30 % minimum de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

PREAMBULE

I - Caractère de la zone IAU :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement...) dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. La zone IAU est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

Un secteur IAUA se distingue par des dispositions réglementaires permettant notamment d'optimiser les apports solaires dans la construction.

II - Rappels :

Sont soumises à autorisation ou à déclaration notamment les OUS suivantes :

1. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions ; aires de jeux et de sports ; aires de stationnement ; dépôts de véhicules ; garages collectifs de caravanes ; affouillements et exhaussements du sol) sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une autorisation prévue à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, **à l'exception de celles visées à l'article 2 :**

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - agricole et agricole à usage familial,
 - de commerces, bureaux, services et artisanat,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement de véhicules.
3. Les carrières.
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de jeu et de sports,
 - les aires de stationnement.
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
8. Les piscines.
9. Les caravanes isolées.

ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

A. Dans toute la zone

1. Toute construction et installation non citées à l'article 1.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, agricole à usage familial à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :

- . les affouillements et exhaussements de sol,
- . les aires de jeu et de sports non motorisés,
- . les aires de stationnement.

5. Les piscines et les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation.

B. Sur les terrains identifiés graphiquement par la trame suivante :



Ces terrains ont été remblayés avec divers matériaux agricoles impropres à garantir la stabilité et la salubrité du sol. Toute construction ou installation autorisée dans cette zone devra faire l'objet :

- soit d'une purge du terrain,
- soit de fondations spéciales garantissant la stabilité de la construction (radier ou pieux).

II - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement (AFU, lotissement) ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0.7ha ou sur la totalité du terrain si ce dernier présente une superficie inférieure,
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles,
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU - ACCES ET VOIRIE

I ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la

commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale totale de 6 mètres.

3. Les voies en impasse sont interdites dans toutes les zones IAU à l'exception de celle desservie par l'emplacement réservé ER1. Cette impasse devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

Néanmoins pour la réalisation par tranche successive, une voie prévue pour être prolongée dans la tranche ultérieure, pourra être traitée en impasse avec une place de retournement (réaménageable en parking ou espaces verts)

ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du

constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dispositif pluvial dans le secteur de zone IAUa

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire.

Dans le cadre de la réalisation du permis d'aménager, l'opérateur ou le constructeur équipera chaque lot d'une citerne de stockage d'eau (réutilisable par l'acquéreur de chaque lot) d'une capacité minimale de 5m³, raccordée obligatoirement au réseau pluvial de l'opération pour recueillir tout volume supplémentaire.

L'opérateur réalisera les volumes de rétentions nécessaires à l'opération et limitera le débit de rejet conformément aux dispositions en vigueur au moment du dépôt du permis d'aménager

III AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales en zone IAU à l'exception du secteur IAUa

1. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux.

Dispositions générales applicables au secteur IAUa

Les constructions seront implantées en partie Nord de chaque parcelle afin d'optimiser l'exposition Sud du terrain et de la construction à usage d'habitation.

Sur les terrains de construction situés au Nord de la voie de desserte, les constructions seront éloignées de celle-ci (cf article 9 et orientations d'aménagement).

Sur les terrains situés au Sud de la voie de desserte, les constructions seront implantées à une distance comprise entre 1,50 mètre et 5 mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales en zone IAU à l'exception du secteur IAUa

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur cette limite, et qu'elle s'inscrive dans une volumétrie de 45° à partir de cette hauteur.

En outre, la longueur totale du bâtiment implanté sur limite séparative est limitée à 6 mètres maximum.

Dispositions générales applicables au secteur IAUa

Toute construction sera implantée sur au-moins une limite séparative (Nord, Est ou Ouest).

Si la construction n'est pas implantée sur limite, tout point de la construction devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL

1. Dans le cadre du permis d'aménager l'opérateur pourra définir (sur un document graphique) les emprises constructibles sur chaque lot afin d'optimiser l'ensoleillement de chaque parcelle au sein de l'opération, dans le respect des articles 6 et 7.
2. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
3. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes⁶ ne doit pas excéder 25 m² par unité foncière, et devra être réalisée d'un seul tenant.

ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales en zone IAU à l'exception du secteur IAUa

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout principal de la toiture.
3. La hauteur maximale des dépendances⁷ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 mètres au faîtage.

⁶ Cf définition en annexe du présent document

⁷ Cf définition en Annexe du présent document

Dispositions générales applicables au secteur IAUa

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans le secteur « A » figurant aux orientations d'aménagement

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6,50 mètres hors tout.

Dans le secteur « B » figurant aux orientations d'aménagement

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

Dans le secteur « C » figurant aux orientations d'aménagement

4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres hors tout

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR

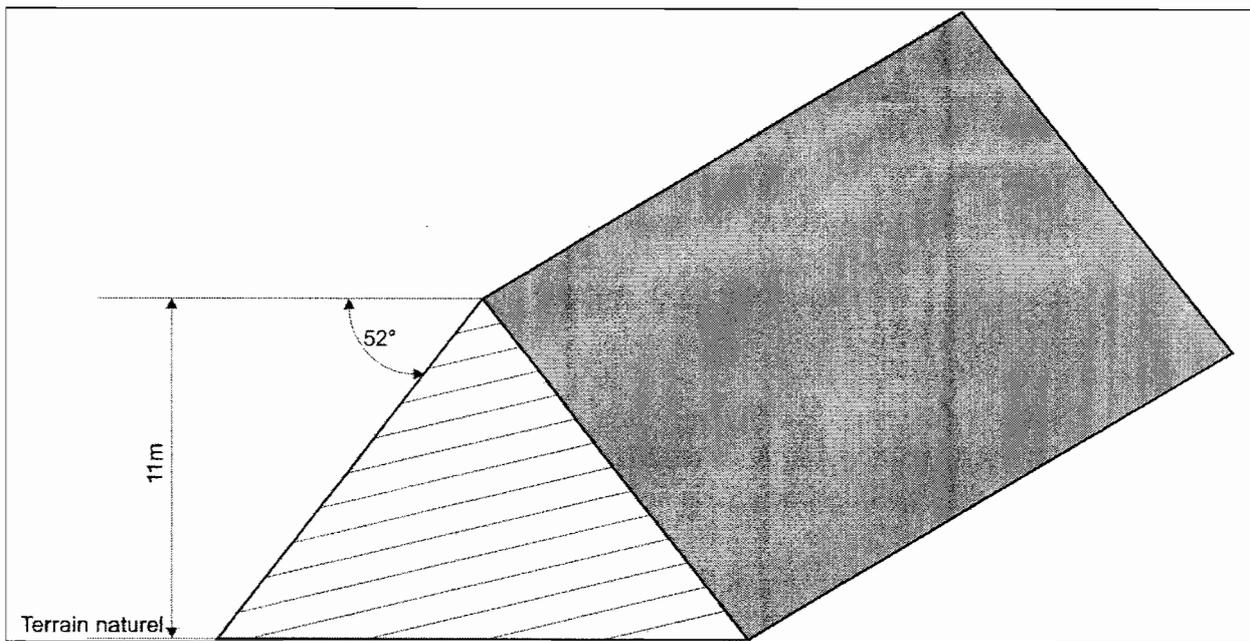
Dispositions générales

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

Dispositions particulières en zone IAU à l'exception du secteur IAUa

Architecture

1. Toute construction ne pourra excéder le volume/enveloppe ci-dessous définie :



- une hauteur hors tout de 11 m maximum,
 - un volume partant de ce sommet de 11 m et s'inscrivant sous deux plans inclinés à 52° sous un plan horizontal.
 - Ce volume s'entend pour chaque corps de bâtiment mais aucune dimension de la construction d'ensemble ne sera supérieure à 25 ml
2. Par exception, dans le cas de toitures à deux pans, des lucarnes pourront s'extraire de ce volume/enveloppe dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30 % du linéaire total de la façade.
 3. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur naturelle.
 4. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
 5. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
 6. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade...).
 7. La hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à 1 mètre au-dessus du sol naturel et tout mouvement de terre sera interdit. Si la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée est située au-dessus de cette limite, la façade devra être traitée comme celle d'un étage.

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.5 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
2. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
3. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0.50 mètre et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
4. Les potelets encadrant le portail pourront avoir une hauteur de 1.5 mètres.
5. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Dispositions particulières applicables dans le secteur IAUA

Architecture

1. Aucune dimension du bâtiment ne sera supérieure à 25 mètres linéaires (cette disposition ne s'applique pas aux maisons en bande).
2. Les constructions cherchant à reproduire des styles traditionnels étrangers à la région ou sans cohérence avec l'architecture du village sont interdits (tels que les chalets suisses, etc.). Les façades devront présenter un aspect propre et fini.

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres sur rue et sur limite séparative.
2. Sur rue, la clôture végétale réalisée par le lotisseur devra être entretenue (et remplacée si nécessaire) et taillée à une hauteur n'excédant pas 2 mètres. A l'arrière de cette haie (en cas de nécessité de clôturer) un dispositif de clôture pourra être édifié en recul d'au-moins un mètre par rapport à l'alignement de la rue. Ce dispositif aura une hauteur inférieure à 0,20 mètre par rapport à la hauteur de la clôture végétale.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place par tranche de 50 m² de SHON devra être réalisée. Pour les constructions neuves, au moins une place par 100 m² de SHON devra être réalisée dans le bâtiment.
3. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

Dispositions particulières en zone IAU à l'exception du secteur IAUa

4. Pour les lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par lot devront être réalisées sur le terrain privé, par le lotisseur dans le cadre de l'opération d'aménagement. Ces places resteront accessibles depuis le domaine public, sans dispositif de fermeture au droit du domaine public.

Dispositions particulières applicables dans le secteur IAUa

Pour les lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par lot devront être réalisées, par le lotisseur dans le cadre de l'opération d'aménagement. Au moins une de ces places sera réalisée sur chaque lot privatif, les autres pouvant être regroupées sous forme de parkings accueillant 4 à 6 places, judicieusement répartis dans l'opération. Ces places resteront accessibles depuis le domaine public, sans dispositif de fermeture au droit du domaine public.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
30 % minimum de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Dispositions particulières applicables dans le secteur IAUA

2. Le lotisseur réalisera les clôtures végétales en limite du domaine public sur les parcelles privatives en veillant à un mélange buissonneux de feuilles persistantes et feuilles caduques permettant le maintien de l'aspect végétal en toute saison : l'emploi de résineux est exclu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

PREAMBULE

I - Caractère de la zone :

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation organisée à long terme, à vocation principale d'habitat.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

II - Rappels :

Sont soumises à autorisation ou à déclaration notamment les OUS suivantes :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessous.

ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux existants de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 IIAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction ou installation devra être implantée à l'alignement ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et chemins.

ARTICLE 7 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation devra être implantée sur limite ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport à toute limite séparative.

ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE 13 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

PREAMBULE

I - Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comporte un secteur Ac dans lequel seules les constructions agricoles sont autorisées.

II - Rappels :

Sont soumises à autorisation ou à déclaration notamment les OUS suivantes :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une autorisation prévue à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone (secteur Ac inclus)

1. Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les abris de pâture à condition qu'ils soient en bois, au moins ouverts d'un côté, d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, d'une superficie au sol maximum de 40 m² et que la couleur de la toiture se situe dans les teintes brunes.

En outre, dans le secteur Ac uniquement (à l'exception de la zone A), sont admis :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante.
2. Toutes constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à l'exception de l'élevage.
3. Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface hors-œuvre nette de 200 m², leurs dépendances et constructions annexes destinées au chef d'exploitation, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole, qu'elles soient intégrées dans le volume d'un des bâtiments d'activités ou accolé à celui-ci en respectant les formes architecturales et qu'elles soient réalisées simultanément ou après le bâtiment d'activités.
4. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation, qu'elles appartiennent au propriétaire de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, de l'approche des moyens de lutte

contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II ASSAINISSEMENT

Eaux usées à usage domestique

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul :

- . d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD176,
- . d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et par rapport à la limite de la zone UA.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement des limites séparatives si cette dernière est située à au moins 5 mètres de la limite de la zone UA.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

3. 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.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Les bâtiments seront implantés parallèlement au parcellaire (sauf contraintes techniques liées aux spécificités de l'activité).
2. Les façades du bâtiment d'activité seront habillées soit d'un bardage vertical en bois foncé, soit traitées par un bardage métallique vertical de teinte terre de sienne.
3. Le bâtiment d'habitation sera accolé au bâtiment à usage d'activité et pourra être crépi. Il en respectera les formes architecturales.
4. La couleur des façades du bâtiment d'habitation devra se situer dans la gamme de couleur des bâtiments d'activités.
5. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade...).
6. La hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à 1 mètre au-dessus du sol naturel et tout mouvement de terre sera interdit. Si la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée est située au-dessus de cette limite, la façade devra être traitée comme celle d'un étage.

Toitures

1. Les toits terrasses sont interdits.
2. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.

Clôtures

1. Les clôtures autres que celles nécessaires au parcage des animaux seront obligatoirement végétales ou en grillage.
2. La hauteur maximale de l'éventuel mur bahut est limitée à 20 cm.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.
3. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

ARTICLE 13 A- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé pour les bâtiments d'exploitation.

Les constructions destinées à l'habitation sont limitées à 200 m² de surface hors œuvre nette par sortie d'exploitation.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

PREAMBULE

I - Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics. Le seul secteur concerné se limite à une surface de 0.4ha destiné à accueillir un espace de jeux communal.

II - Rappels :

Sont soumises à autorisation ou à déclaration notamment les OUS suivantes :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les aires de jeux et de loisirs, ainsi que les constructions nécessaires à assurer leur entretien.
2. Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Non réglementé.

II - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées à usage domestique

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à au moins 5 m de la voie.

ARTICLE 7 N- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur cette limite, et qu'elle s'inscrive dans une volumétrie de 45° à partir de cette hauteur.
En outre, la longueur totale du bâtiment implanté sur limite séparative est limitée à 6 mètres maximum.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 N- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage.

ARTICLE 11 N- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 N- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

3. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des

coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R. 123.21 (3°).

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane

entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Constructions annexes

Il s'agit de toute construction ou installation non accolée au bâtiment principal et constituant donc des constructions secondaires (non habitables).

f) Dépendances

Il s'agit de toute construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal.

g) Constructions agricoles à usage familial

Il s'agit d'élevages dont la production est destinée à la consommation familiale dans le cas des lapins, volailles, porcs ou à l'agrément de la famille (chiens, oiseaux...).