

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1



Brinckheim

3. Règlement écrit

DOCUMENT APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal
en date du 25 octobre 2022

Le Maire



Octobre 2022

Sommaire

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES..... 3
CHAPITRE I - ZONE U 7
CHAPITRE II - ZONE AU..... 16
CHAPITRE III - ZONE A 23
CHAPITRE IV - ZONE N 28
ANNEXE STATIONNEMENT..... 34

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BRINCKHEIM tel que délimité sur le plan de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du PLU approuvé le 15 juin 2005.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

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

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent P.L.U.

2.4. Les dispositions de l'arrêté du 21 février 2003 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au P.L.U.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU de Brinckheim définit les zones et secteurs suivants :

- La zone urbaine **U**, qui comprend un secteur **Ua**.
- La zone à urbaniser **AU**, qui comprend des secteurs **AUa** (comprenant des sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**).
- La zone agricole **A**, qui comprend des secteurs **Aa**, **Ab** et **Ai**.
- La zone naturelle **N**.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

Conformément à 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. »

A Brinckheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité publique.

De plus, cette reconstruction est autorisée sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation.

6. DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

7. REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-2 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan local d'urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

9. LEXIQUE

Définitions issues du lexique national d'urbanisme

Fiche technique du Ministère de la cohésion des territoires du 27 juin 2017 en application du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la

construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Autres définitions

Définitions spécifiques au PLU de Brinckheim

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Carport

Construction annexe ouverte sur au moins deux côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Ses caractéristiques de tailles et de hauteurs seront appréciées au cas par cas.

Claire-voie

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Contiguïté

Un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

CHAPITRE I - ZONE U

Extrait du rapport de présentation (sans valeur juridique) :

Cette zone urbaine correspond à la partie actuellement urbanisée de la commune. Elle comprend notamment le noyau ancien du village qui comporte une pluralité de fonctions (habitations – commerces – activités – services publics).

Un secteur **Ua** est défini afin de tenir compte de la pente.

U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'industrie et les exploitations forestières.
- 1.3. L'aménagement, l'extension ou la transformation de constructions et installations s'ils sont de nature à aggraver les risques ou nuisances pour le voisinage.
- 1.4. Les modes particuliers d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les habitations légères de loisirs.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création et l'agrandissement d'étangs.
- 1.6. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.7. La construction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des exploitations agricoles d'élevage, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture.

U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
 - Hébergement hôtelier,
 - Bureau,
 - Commerce (dans la limite de 400 m² de surface de vente par établissement),
 - Artisanat.
- 2.2. Les contusions ayant fonction d'entrepôts sont admises sous conditions d'être liées à une activité existante ou créée de façon concomitante dans la zone.
- 2.3. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- 2.4. L'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.6. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.7. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.8. Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec l'OAP « Trame verte et bleue » (documents 4.b.1. et 4.b.2. du PLU).

U 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2 ci-dessous.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD21bis.

3.2. Voirie publique ou privée

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.
- 3.2.3. La largeur de plate-forme des voies nouvelles ouvertes à la circulation sera d'au minimum 6 mètres.

U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Dans tous les cas : les constructions devront respecter les règlements de distribution de l'eau et les règlements d'assainissement collectif ou non-collectif applicables sur la commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de ces règlements et celles du PLU, ce sont celles desdits règlements qui l'emportent.

4.2. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

En outre, dans tous les cas, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur, aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale ...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

U 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

5.1. A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

5.2. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, carport, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie, à condition de ne pas gêner la circulation sur les trottoirs et voies publiques et à condition de ne pas nuire à la visibilité sur les voies.

6.2. Cette disposition ne s'applique cependant pas à la création de logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, ou aux travaux de rénovations/restaurations, extensions sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

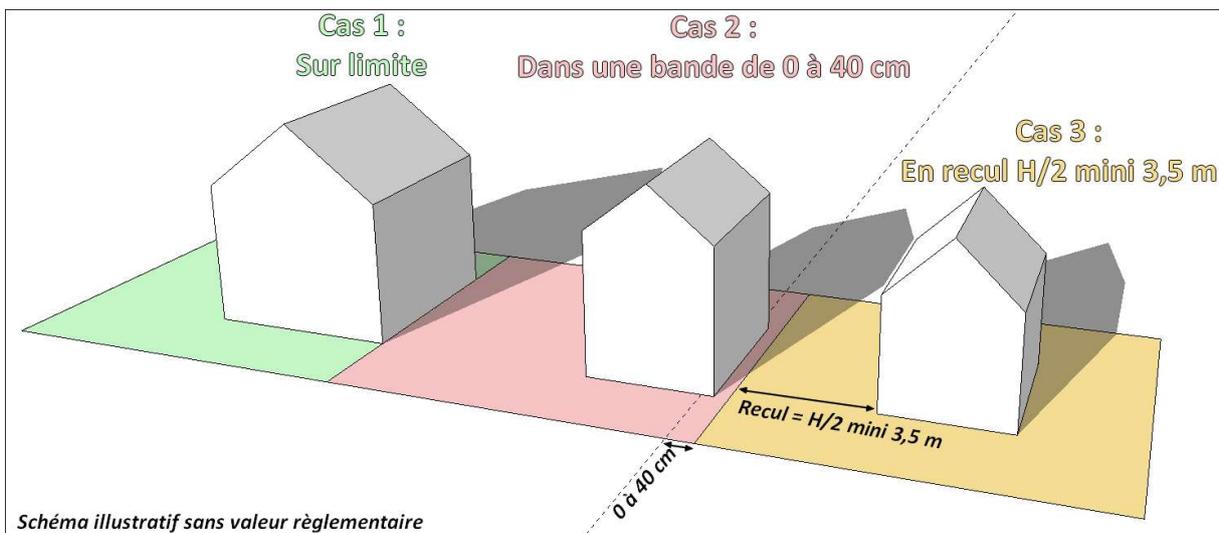
L'extension des constructions existantes non-conformes à cette règle est autorisée dans le prolongement de la façade existante.

6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Trois possibilités d'implantation sont autorisées :

- Implantation sur limite séparative ;
- Implantation dans une bande comprise entre 0 et 40 cm le long de la limite séparative ;
- Implantation en recul de la limite séparative de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.



Toutefois, les travaux de rénovation/restauration, et la réaffectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et implantés à une distance moindre des limites séparatives, sont autorisés.

~~7.3. Dans le respect de la tradition locale, l'aménagement d'un « schlupf » est possible. Dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 0,80 mètres au maximum.~~

7.4. Les abris de jardins et les abris à bois (d'une emprise au sol maximale de 12 m²), le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non-couvertes **et les jacuzzis** devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.5. D'autres implantations sont autorisées en cas de projet architectural commun ou lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder la moitié de la superficie du terrain.

9.2. Toutefois, pour les parcelles déjà bâties à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

9.3. Par ailleurs, pour les bâtiments publics, l'emprise au sol pourra atteindre trois quarts de la superficie du terrain.

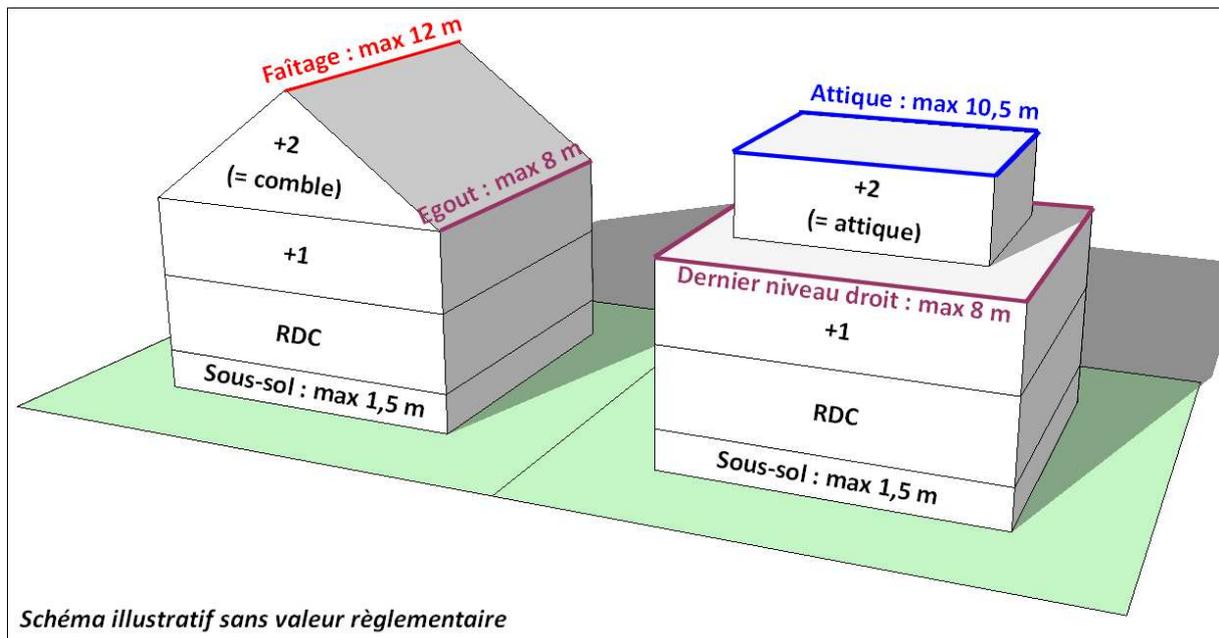
U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre au-dessus du niveau du sol préexistant. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.

10.2. Sauf dans le secteur Ua :

- Pour les toitures en pentes : la hauteur maximale au faîtage ne pourra pas dépasser 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit ;
- Pour les toitures plates ou à très faible pente : la hauteur maximale est fixée à 10,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, et à 8 mètres à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique.

La réalisation d'un attique est obligatoire pour les constructions de type R+2. Dans ce cas, est considéré comme attique, le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+2. Cet attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit inférieur (R+1), et sera obligatoirement en recul de toutes les façades d'au moins 150 cm. De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.

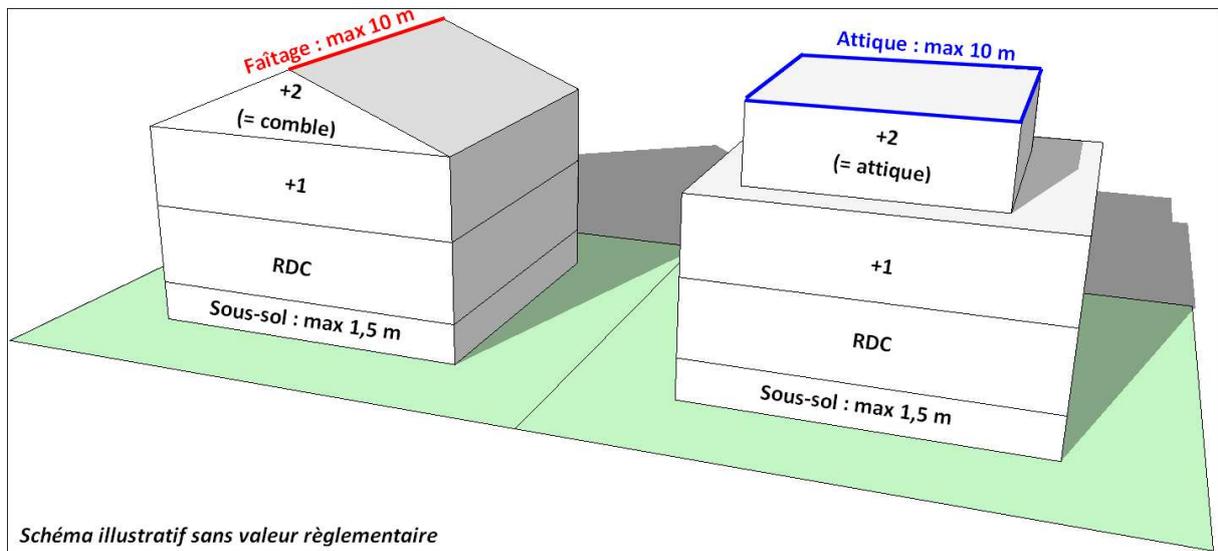


Dans le cas d'immeubles existants dépassant la hauteur fixée ci-dessus, l'aménagement de l'intégralité de ces immeubles est autorisé.

10.3. Dans le secteur Ua :

- Pour les toitures en pentes : la hauteur maximale en tout point des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- Pour les toitures plates ou à très faible pente : la hauteur maximale est fixée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

La réalisation d'un attique est obligatoire pour les constructions de type R+2. Dans ce cas, est considéré comme attique, le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+2. Cet attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit inférieur (R+1), et sera obligatoirement en recul de toutes les façades d'au moins 150 cm. De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.



Toutefois, sur limites séparatives, la hauteur des bâtiments est limitée à **3,5 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans le cas d'immeubles existants dépassant la hauteur fixée ci-dessus, l'aménagement de l'intégralité de ces immeubles est autorisé.

- 10.4.** Peuvent être édifiés au-dessus de ces règles de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs, etc.), et les équipements et infrastructures d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.
- 10.5.** Les règles des articles 10.1. à 10.4. ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, **les toitures courbes ne sont pas admises.**

Toutefois, les matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont admis et recommandés ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées) ou la production d'énergie renouvelable -correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants du bâtiment-.

11.3. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans le secteur **Ua**, elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des terrains avoisinants.

11.5. Maisons en bande : elles devront être conçues de manière à ne pas cloisonner les logements, et offrir du rythme et de la diversité dans les architectures proposées. Dans tous les cas, une construction de maisons en bande ne pourra pas excéder 20 mètres de longueur d'un seul tenant.

11.6. Les règles des articles 11.1. à 11.5. ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

U 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexes au présent document.

Pour les maisons individuelles, au moins une des places de stationnement réalisée sur la propriété devra être accessible directement depuis la voie publique.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

U 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle libre de construction. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles accueillant des bâtiments publics.

Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies majoritairement parmi les essences locales (feuillues, fruitières etc.).

13.2. De plus, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, portant sur une superficie supérieure ou égale à 40 ares, une aire, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts, les jeux ou la détente. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.

13.3. Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec l'OAP « Trame verte et bleue » (documents 4.b.1. et 4.b.2. du PLU).

U 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE II - ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs AUa urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**.
- 1.2. L'industrie et les exploitations forestières.
- 1.3. L'aménagement, l'extension ou la transformation de constructions et installations s'ils sont de nature à aggraver les risques ou nuisances pour le voisinage.
- 1.4. Les modes particuliers d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les habitations légères de loisirs.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création et l'agrandissement d'étangs.
- 1.6. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.7. La construction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, dans les périmètres d'inconstructibilité définis autour des exploitations agricoles d'élevage, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. **Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :**
 - Les infrastructures, ouvrages, constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les travaux nécessaires à l'entretien et à la consolidation des murets de soutènement, à condition d'améliorer la sécurité du site.

- L'édification et la transformation des clôtures.
- La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.2. Dans les secteurs AUa, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **U**, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opération(s) d'ensemble et après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement, ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées aux conditions supplémentaires suivantes :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération soit compatible avec les principes figurant au document « 4.a. OAP urbaines » et qu'elle respecte la priorisation inscrite :

Pour le secteur AUa1 :

- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur,

Pour le secteur AUa2 :

- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur, ou sur une surface minimale de 40 ares : dans ce cas, elle ne devra pas compromettre le développement harmonieux du restant de la zone
- ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur.

Pour les autres secteurs AUa :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les aménageurs ou constructeurs et réalisés de manière à permettre un développement harmonieux de l'ensemble du secteur, une bonne articulation avec le village et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur, sur une superficie minimale de 40 ares ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur.

2.3. Le secteur AU, nécessitera une procédure d'adaptation du P.L.U. pour son ouverture effective à l'urbanisation.

AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2 ci-dessous.

3.1.1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic à venir.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie publique ou privée

3.2.1. L'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination du projet, être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

3.2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.

3.2.3. La largeur de plate-forme des voies nouvelles ouvertes à la circulation sera au minimum de 5 mètres.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Dans tous les cas : les constructions devront respecter les règlements de distribution de l'eau et les règlements d'assainissement collectif ou non-collectif applicables sur la commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de ces règlements et celles du PLU, ce sont celles desdits règlements qui l'emportent.

4.2. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

En outre, dans tous les cas, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur, aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale ...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

4.3.3. Dans le secteur AUa2 un ouvrage de type réservoir incendie devra être réalisé.

AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

5.1. A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

5.2. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1. Dans les secteurs AUa, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D=H$). Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

6.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

6.3. Dans les autres cas les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

AU 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

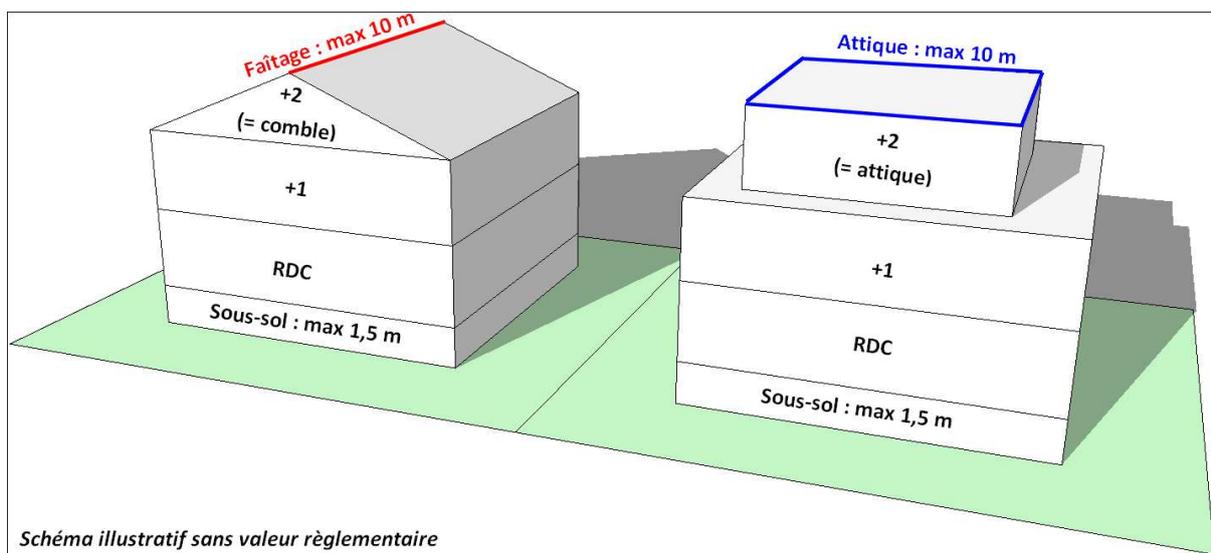
10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre au-dessus du niveau du sol préexistant. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.

10.2. Pour les toitures en pentes : la hauteur maximale en tout point des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Pour les toitures plates ou à très faible pente : la hauteur maximale est fixée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

La réalisation d'une attique est obligatoire pour les constructions de type R+2.

Dans ce cas, est considéré comme attique, le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+2. Cet attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit inférieur (R+1), et sera obligatoirement en recul de toutes les façades d'au moins 150 cm. De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.



10.3. Peuvent être édifiés au-dessus de ces règles de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs, etc.), et les équipements et

infrastructures d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

- 10.4.** Les règles des articles 10.1. à 10.3. ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, **les toitures courbes ne sont pas admises**

Toutefois, les matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont admis et recommandés ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées) ou la production d'énergie renouvelable -correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants du bâtiment-.

- 11.3.** La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des terrains avoisinants.

- 11.5.** Les règles des articles 11.1. à 11.4. ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexes au présent document.

Pour les maisons individuelles, au moins une des places de stationnement réalisée sur la propriété devra être accessible directement depuis la voie publique.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle libre de construction. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles accueillant des bâtiments publics.

Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies majoritairement parmi les essences locales (feuillues, fruitières etc.).

13.2. De plus, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, portant sur une superficie supérieure ou égale à 40 ares, une aire, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts, les jeux ou la détente. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.

AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE III - ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Au final la zone A compte les secteurs suivants :

- *Aa : secteur réservé à la réalisation de constructions agricoles liées aux élevages existants et permettant sous conditions les constructions à usage d'habitation.*
- *Ab : secteur réservé à la réalisation de constructions agricoles de stockage.*
- *Ai : secteur agricole potentiellement touché par le risque inondation (hors PPRi).*

ARTICLES

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A2**.
- 1.2.** Toute construction et occupation du sol (à l'exception des clôtures à claire-voie) édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- 1.3.** **Dans les secteurs Ai**, tout affouillement ou exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à la préservation face aux risques.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** **Dans tous les cas :** Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec l'OAP « Trame verte et bleue » (documents 4.b.1. et 4.b.2. du PLU).
- 2.2.** **Dans toute la zone sont autorisés :**
 - Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
 - Les abris pour les systèmes d'irrigation, les serres ou tunnels démontables. Les cribs et séchoirs à maïs (en recul d'au moins 200 m des zones U et AU) ;
 - La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir.
 - Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

- L'installation de locaux de ventes directs de produits agricoles, à condition d'être des installations temporaires.

2.3. Pour les constructions régulièrement édifiées repérées comme « constructions à usage d'habitation isolées en zone agricole ou naturelle » sur le règlement graphique n°3a :

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

2.4. Pour la construction existante désignée comme « maison des gardes vignes » protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repérée sur le règlement graphique n°3a :

- L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection de la construction existante, sans changement de destination
- Les travaux permettant la protection et l'entretien courant de la construction existante, sans changement de destination.

2.5. Dans le secteur Aa :

- Toutes les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement des activités agricoles, y compris les constructions à usage commercial pour la vente directe de produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation à conditions :
 - qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement des activités agricoles ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² par construction (locaux professionnels inclus), annexes non comprises ;
 - qu'elles soient situées à proximité des constructions agricoles existantes.

2.6. Dans le secteur Ab : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (sans changement de destination des constructions existantes).

A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2 ci-dessous.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Aucun accès direct sur la RD 21I ne sera admis.

3.2. Voirie publique ou privée

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à la distance minimale de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
- 8 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation.

Toute construction, occupation (hors clôtures à claire-voie) devra être édifiée en recul d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

6.3. **Dans les secteurs Aa et Ab :** les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.
L'extension des constructions existantes non-conformes à cette règle est autorisée dans le prolongement de la façade existante.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des constructions, mesurée à partir du sol existant et en tout point du bâtiment, est limitée à 10 mètres et à 6,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les équipements publics ou collectifs et pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

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

Les bâtiments d'exploitation et les maisons d'habitation éventuelles devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

11.2. Bâtiments d'exploitation

Ils devront présenter une toiture à 2 pans avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les agrandissements accolés à un bâtiment agricole existant, la toiture à une seule pente est admise.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Bâtiments d'habitation

La toiture devra présenter un revêtement traditionnel. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Les toitures-terrasses et toitures courbes seront interdites sauf si l'utilisation de matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction, permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ; est faite ainsi que si l'installation de

dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (toitures végétalisées) est employée.

A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole, un projet de plantations, constituant un accompagnement végétal mettant en valeur le bâtiment et ses abords, sera exigé.

13.2. Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec l'OAP « Trame verte et bleue » (documents 4.b.1. et 4.b.2. du PLU).

A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE IV - ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend principalement les espaces boisés.

Elle inclut les zones naturelles présentant un intérêt sur le plan de l'environnement, du paysage et des sites.

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N2**.
- 1.2. Toute construction et occupation du sol (à l'exception des clôtures à claire-voie) édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. **Dans tous les cas :** Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec l'OAP « Trame verte et bleue » (documents 4.b.1. et 4.b.2. du PLU).
- 2.2. **Dans toute la zone sont autorisés :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
 - Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur, ainsi qu'à la prévention des risques ;
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
 - La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir.
 - Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.
- 2.3. **Pour les constructions régulièrement édifiées repérées comme « constructions à usage d'habitation isolées en zone agricole ou naturelle » sur le règlement graphique n°3a :**

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible

avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

2.4. Pour la construction existante désignée comme « abri de chasse » protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repérée sur le règlement graphique n°3a :

- L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes, sans changement de destination.
- Les travaux permettant la protection et l'entretien courant des constructions existantes, sans changement de destination.
- L'extension des constructions existantes à condition que l'emprise au sol de l'abri de chasse existant ne dépasse pas 20 m².
- L'entretien de l'annexe existante de type abri à bois de 15 m² d'emprise au sol maximum.

N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2 ci-dessous.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie publique ou privée

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci.

Toute construction, occupation (hors clôtures à claire-voie) devra être édifiée en recul d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'abri de chasse existant, repéré sur le règlement graphique n°3a sous la désignation « abri de chasse », ne dépassera pas 20 m².

9.2. L'emprise au sol de l'abri à bois existant ne dépassera pas 15 m².

N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et en tout point d'un bâtiment, est limitée à 6 mètres.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

11.2. Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

11.3. Les grillages et clôtures devront s'intégrer au paysage naturel.

N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec l'OAP « Trame verte et bleue » (documents 4.b.1. et 4.b.2. du PLU).

N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

ANNEXES

ANNEXE STATIONNEMENT

NORMES DE STATIONNEMENT ⁽¹⁾

- logements :

Normes établies selon la Surface de Plancher

Habitat collectif

- jusqu'à 200 m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche pleine de 50 m² de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher, il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche pleine de 50 m² Surface de Plancher.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 150 m² de Surface de Plancher, 2 places ;
- Au-delà de 150 m² de Surface de Plancher, 1 place par tranche pleine supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Normes établies selon le nombre de logements

- Studio ou 2 pièces : 1 place ;
- Appartement à partir de 3 pièces : 2 places ;
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places

En outre, pour les immeubles collectifs, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.

Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos. Il sera appliqué la règle la plus favorable pour le pétitionnaire.

- foyer de personnes âgées	: 3 pl/10 chambres
- commerces	: 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
- marchés	: 60 % Surface de Plancher + places aux véhicules des commerçants
- bureaux	: 60 % Surface de Plancher
- ateliers, dépôts	: 10 % Surface de Plancher
- cliniques	: 60 % Surface de Plancher
- hôpitaux	: 40 % Surface de Plancher

(1) Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

- **hôtels, restaurants** : 60 % Surface de Plancher ou 1 place par chambre et une place pour 10 m² de salle
- **salles de spectacles** : 2 pl/10 personnes
- **salles de réunions** : 2 pl /10 personnes
- **cultes** : 1 pl /15 personnes
- **stades** : entraînement : 10 % emprise
 spectacles : 1 pl/10 personnes
- **piscines, patinoires** : 100 % emprise
- **enseignement** : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
 secondaire :
 supérieur : 1 pl/7 élèves

Dans la zone U, des projets de parkings mutualisés pourront être acceptés, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble notamment.

