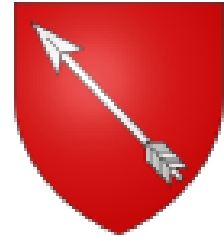


PLAN LOCAL D'URBANISME



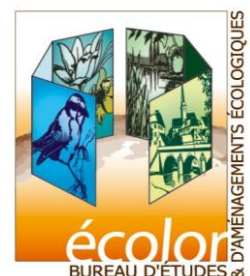
COMMUNE DE d'OTTERSTHAL



D – REGLEMENT

Dossier annexé à la DCM du 09 mars 2020

Monsieur le Maire
M. Daniel GERARD



SOMMAIRE

	Page
Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS	4
4. LEXIQUE	6
5. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	13
Chapitre I : Le secteur Ua	14
Chapitre II : Le secteur Ub	19
Chapitre III : Le secteur Uc	24
Chapitre IV : Les secteurs UI	29
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Chapitre I : La zone IAU	34
Chapitre II : La zone IAU1	39
Chapitre III : La zone 2AU	43
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	36
Chapitre I : La zone naturelle	46

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ottersthal.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

- Ua** : le centre ancien
- Ub** : le secteur de bâti récent
- Uc** : le secteur de bâti collectif
- Ui** : le secteur de bâti sportif et loisirs

La **zone à urbaniser AU** constituée par les secteurs suivants :

- IAU** : le secteur à urbaniser à vocation d'habitat
- IAUI** : le secteur à urbaniser à vocation de loisirs
- 2AU** : le secteur à urbaniser à long terme à vocation d'habitat

II - LES ZONES AGRICOLES, et LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières du présent règlement sont :

Il n'y a pas de zone agricole dans le présent règlement

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

- Nj** : secteurs liés aux jardins
- Nf** : le secteur de forêt (abris de chasse)
- Nh** : le secteur de bâti isolé du Saut du Prince Charles
- Np** : secteur naturel présentant un intérêt paysager

3. LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : **logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **hébergement hôtelier et touristique,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,
les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,
recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.
les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les 4 sous-destinations suivantes :

Industrie,
les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,
les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau,
les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition.
les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

4. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un **lexique national de l'urbanisme** visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les définitions sont reprises ci-dessous.

4.1. 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.

4.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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 faîtage 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.

4.10. 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.

4.11. 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

4.12. 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.

5. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

5.1 Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

5.2 Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se trouve sur le plan de règlement graphique.

5.3 Périmètres particuliers

Périmètre de préemption urbain

En application de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, et par délibération du Conseil Municipal est institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune.

5.4 Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

5.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5.6 Dérogations

En application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder de dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et de Maire ou du Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.7 La prévention des risques

Le risque inondation

Sur la commune il n'existe pas de risque d'inondation.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal d'Ottersthal est concerné par un niveau faible à moyen de cet aléa.

L'aléa sismique

La commune est en zone d'aléa sismicité modéré. Aucune disposition particulière n'est à mettre en oeuvre.

5.8 Dispositions route classée à grande circulation

La commune d'Ottersthal est concernée par la **RD 1004** qui a fait l'objet d'un classement de route à grande circulation.

Selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, "en dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites** dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**"

Les marges de recul seront reportées graphiquement.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, sont justifiées ou motivées par une étude au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Selon l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme, le **couloir d'isolation acoustique** sera reporté graphiquement.

- **RD 1004** : soit une largeur maximale affectée par le bruit de 100 mètres part et d'autre de la voie.

5.9 Continuités écologiques

La bonne prise en compte de la conservation, de la restauration et de la création des continuités écologiques dans les documents de planification est régi par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et également par les articles R 371-20-II et R 371-20-I du Code de l'Environnement.

Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE impose de rendre inconstructible une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

5.10 Eléments de patrimoine à préserver

Selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I

La zone Ua

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond au centre ancien.

La zone Ua est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie, (sauf pour les cas visés à l'article I.2),
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article I.2).

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur n'excède pas 2mètres.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. La façade sur rue des constructions principales, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

. Dans le cas où il n'existerait pas de constructions limitrophes, les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas où le terrain est situé à l'angle de 2 voies, l'alignement devra être respecté au moins par rapport à l'une des deux voies.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toute construction, non liée à un équipement d'infrastructure, devra être édifiée à 30 mètres minimum de la lisière de la forêt soumise au régime forestier.

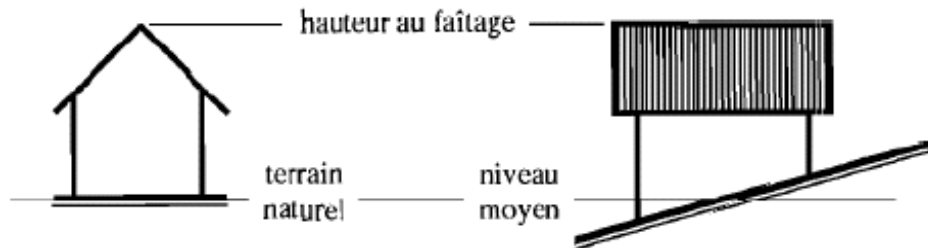
Pour les constructions annexes :

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

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La **hauteur maximale** de toutes les constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Les constructions, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de patrimoine repérés au plan ★:

- . la démolition, la destruction de tout élément du patrimoine repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

Les toitures seront à 2 pans ou à 4 pans principaux ou avec croupe et elles auront des pentes comprises entre 30° et 52°, exceptés pour les vérandas, auvents, préaux et patios.

Les toitures terrasses sont admises pour des annexes et extensions des bâtiments principaux et pour une surface représentant au maximum 35% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

Les couvertures en bac-acier sont interdites

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les clôtures

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre une bonne visibilité à l'angle de plusieurs voies.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

- pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation et les réhabilitations de constructions existantes :**

- **constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum par logement;

- **bâtiments collectifs**

1 emplacement minimum par 60m² de surface de plancher entamée

- **constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement pour 60m² de surface de plancher entamée

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 4,5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.

CHAPITRE II

La zone **Ub**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond aux extensions du bâti ancien.

La zone Ub est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie, (sauf pour les cas visés à l'article I.2),
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article I.2).

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur n'excède pas 2 mètres.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. La façade sur rue des constructions devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toute construction, non liée à un équipement d'infrastructure, devra être édifiée à 30 mètres minimum de la lisière de la forêt soumise au régime forestier.

Pour les constructions annexes

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

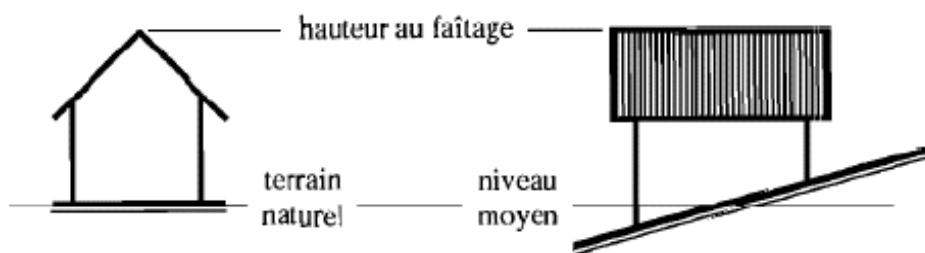
Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres hors tout.

Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



Les constructions, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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.

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de patrimoine repérés au plan ★ :

- . la démolition, la destruction de tout élément du patrimoine repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 30° et 52°, exceptés pour les vérandas, auvents, préaux et patios.

Les toitures terrasses sont admises **pour des annexes et extensions des bâtiments** principaux et pour une surface représentant au maximum 35% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les clôtures

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre une bonne visibilité à l'angle de plusieurs voies.

La hauteur des clôtures en limite séparative

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,60 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie ou non.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,60 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie ou non.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,40 mètre, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 1,40 mètre de hauteur.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

- pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation et les réhabilitations de constructions existantes :**

- **constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum par logement;

- **bâtiments collectifs**

1 emplacement minimum par 60m² de surface de plancher entamée

- **constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement pour 60m² de Surface de plancher entamée

III. Equipement et réseaux

III.I. Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.

CHAPITRE III

La zone Uc

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond à du bâti collectif.

La zone Uc est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie, (sauf pour les cas visés à l'article I.2),
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article I.2).

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur n'excède pas 2 mètres.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

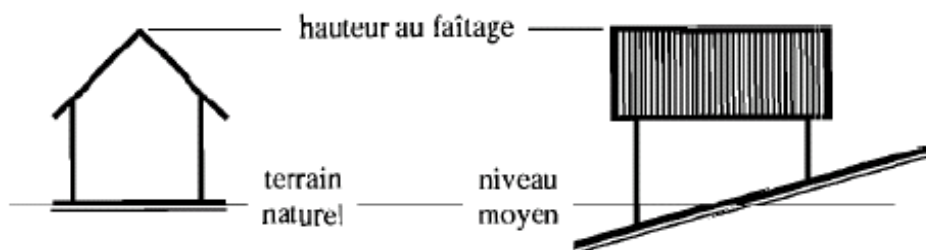
II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs



pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres hors tout.

Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Les constructions, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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.

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 30° et 52°, exceptés pour les vérandas, auvents, préaux et patios.
Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les clôtures

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre une bonne visibilité à l'angle de plusieurs voies.

La hauteur des clôtures en limite séparative

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,60 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie ou non.
La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, par rapport au terrain naturel.
Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,60 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.
Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie ou non.
La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,40 mètre, par rapport au terrain naturel.
Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 1,40 mètre de hauteur.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

- pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation et les réhabilitations de constructions existantes** :

- **constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum par logement;

- **bâtiments collectifs**

1 emplacement minimum par 60m² de surface de plancher entamée

- **constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement pour 60m² de Surface de plancher entamée

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.

La zone UI

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement des équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

La zone UI est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.
- la canalisation de transport de gaz

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.I. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté

- **les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : équipements sportifs, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public
- **Les affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur n'excède pas 2 mètres.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.I Volumétrie et implantation des constructions

II.I.I. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossé.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

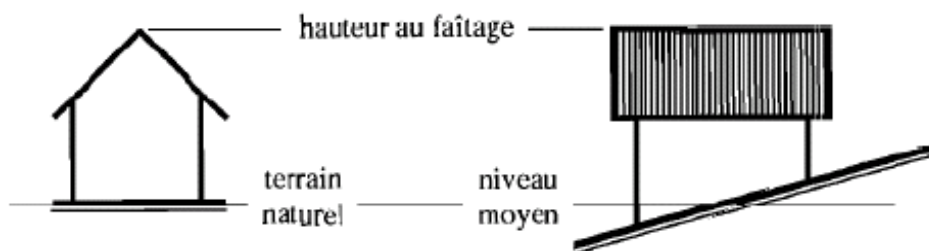
A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



Les constructions, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et un minimum de 50% de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

II.4 Stationnement :

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre I

La zone IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses et qui correspond aux extensions du bâti ancien.

La zone IAU est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone IAU :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie sauf constructions autorisées au I.2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article I.2).

I.2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la profondeur n'excède pas 2mètres.

I.3. Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

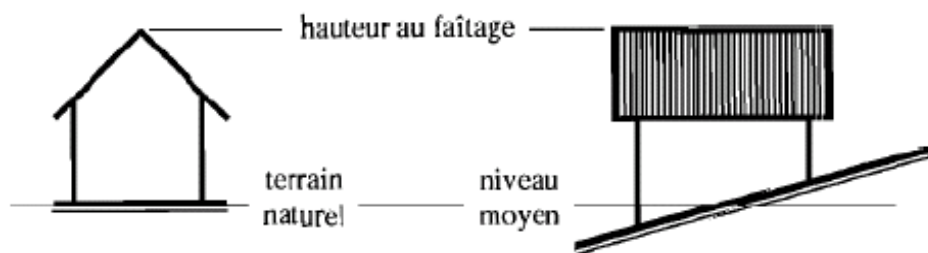
II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales ne devra pas excéder :

- pour les constructions individuelles et intermédiaires : 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- pour les constructions de collectifs : 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres hors tout.

Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



Les constructions, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 30° et 52°, exceptés pour les vérandas, auvents, préaux et patios.

Les toitures terrasses sont admises **pour des annexes et extensions des bâtiments** principaux et pour une surface représentant au maximum 35% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et un **minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les clôtures

Pour des raisons de sécurité, les clôtures devront permettre une bonne visibilité à l'angle de plusieurs voies.

La hauteur des clôtures en limite séparative

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,60 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie ou non.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

La hauteur des clôtures en limite du domaine public

La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à **0,60 mètre** de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Ils pourront être surmontés d'un système à claire voie ou non.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,40 mètre, par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales d'essences locales sont autorisées avec une hauteur totale ne dépassant pas 1,40 mètre de hauteur.

II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

- pour les nouvelles **constructions à usage d'habitation** :

- **constructions à usage d'habitation**

2 emplacements minimum par logement;

- **bâtiments collectifs**

1 emplacement minimum par 60m² de surface de plancher entamée

- **constructions à usage de bureaux, de commerces, d'administration, des secteurs publics ou privés, professions libérales,**

1 emplacement pour 60m² de Surface de plancher entamée

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.

Chapitre II

La zone IAU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension qui comprend des équipements collectifs, sportifs

La zone IAU est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et natures d'activités interdites

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté

- **les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : équipements sportifs, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public
- **Les affouillements et exhaussements de sol** liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et dont la surface est inférieure à 100m² et la hauteur n'excède pas 2 mètres.

I.2. Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération devront être réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions devra être édifiée **en recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

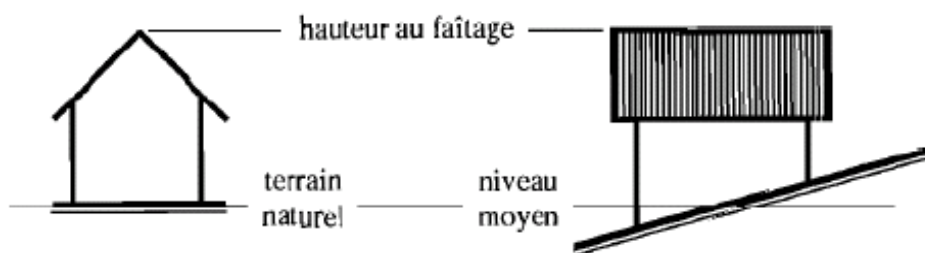
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel du terrain d'assiette au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.



Les constructions, édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction principale, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et un minimum de 50% de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

II.4 Stationnement :

Toute occupation et utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

III.2 Desserte par les réseaux

- Eau potable

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

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.

Chapitre III

La zone 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, qui doit devenir à terme une zone à dominante d'habitat. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites exceptés :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**,
- les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées **en recul de :**

- . **5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

TITRE 4:

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

CHAPITRE I

LA ZONE NATURELLE : N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 4 secteurs spécifiques :

Nj : secteurs liés aux jardins

Nf : secteur naturel de forêt autorisant les abris de chasse

Nh : secteur de bâti isolé au Saut du Prince Charles

Np : secteur naturel présentant un intérêt paysager

La zone N est concernée par :

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur,

- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa modéré de sismicité.
- la canalisation de transport de gaz

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

DANS LE SECTEUR N : on interdit tout exceptées :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

DANS LE SECTEUR Np : on interdit tout exceptées :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une emprise au sol

DANS LE SECTEUR Nj : on interdit tout exceptés :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les **abris de jardins** sous réserve de respecter une certaine hauteur et une surface au sol

DANS LE SECTEUR Nh : on interdit tout exceptés :

- les **constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment autorisé dans la zone
- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La destination « hébergement » à conditions que ce soit dans un bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU.
- La destination des constructions « commerces et activités de service » exceptés le commerce de gros et le cinéma.
- Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU.

DANS LE SECTEUR Nf : on interdit tout exceptés :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les abris de chasse sous réserve de respecter une certaine hauteur et une surface au sol.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique :

- Pour les éléments de patrimoine repérés au plan ★ :

- . la démolition, la destruction de tout élément du patrimoine repéré au plan est interdite,
- . tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément de patrimoine urbain sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. En application des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale n°1004.

Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

. Le long des autres routes départementales, hors agglomération, la construction projetée doit respecter un recul minimum de 15 mètres, compté depuis l'axe de la route départementale.

Cas des cours d'eau et fossés

Aucune construction ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

en secteur Nj :

Les abris de jardins devront être édifiés **en limite ou en recul d'au moins 1 mètre** des limites séparatives de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale et emprise au sol

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

en secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardins ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout** et 15 m² d'emprise au sol

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de construction.

en secteur Np :

La hauteur maximale des constructions agricoles ne devra pas excéder **4,5 mètres hors tout et 100 m²** d'emprise au sol

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de construction.

en secteur Nf:

La hauteur maximale des abris de chasse ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout** et 60 m² d'emprise au sol
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de construction.

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux non destinés à rester bruts (agglôs, ...) devront être recouverts d'enduits.

II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les éléments paysagers repérés au plan par la trame suivante (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.



II.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

Il sera prévu :

- 1 place de stationnement pour 4 couverts de restaurant,
- 2 places de stationnement pour le logement de fonction,
- 2 places de stationnement par chambre d'hôtel.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

Les créations de voies ouvertes à la circulation publique ou privée communes doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

III.1.2. Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie

La création d'accès individuels nouveaux sur les routes départementales hors agglomération est interdite.

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

III.2.2. Assainissement

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable. Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est imposée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur.