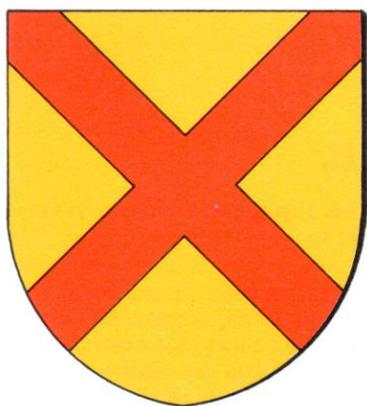


PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé



HATTSTATT

5. Règlement

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 11 février
2019

Le Maire


Le Maire,
Pascal DI STEFANO



11 février 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I – ZONE UA	6
CHAPITRE II – ZONE UB	18
CHAPITRE V – ZONE UE	33
CHAPITRE VI – ZONE AU	44
CHAPITRE VII – ZONE A	54
CHAPITRE VIII – ZONE N	63

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

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

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.

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 PLU.

2.4. Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2013*** 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 PLU.

3 - **Division du territoire en zones**

Le PLU de Hattstatt définit :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone urbaine UE.

La zone à urbaniser sous conditions comprend :

- un secteur AUa ;
- une zone AU qui reste en réserve foncière.

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A, qui comprend les secteurs Aa, Ab et Ac.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle N, qui comprend les secteurs Na, Nb, et Nc.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - **Adaptations mineures**

Conformément à **l'article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte 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 à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

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 Hattstatt, 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.

6 - **Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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.

7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz.

8 - Lexique

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.

Attique : L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

Carport : construction annexe ouverte sur au moins deux côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 25 m², sa hauteur à 3 mètres, et son linéaire sur rue à 6 mètres.

Claire-voie : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Construction principale : construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

Construction annexe : c'est une construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abris de jardin, piscine, terrasse-véranda, remise, carport...).

Contiguïté : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Hauteur d'une construction à l'égout du toit :

L'égout du toit est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Schlupf (tradition locale issue du 17^{ème} siècle) :

Espace séparant les murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur rue. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques depuis la cuisine, d'éviter la propagation des incendies et, parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

L'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 0,80 mètres au maximum.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,...

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités économiques et notamment viticoles. Elle couvre la partie ancienne de l'agglomération, constituée d'un bâti dense, de volumes généreux, caractéristique du tissu villageois traditionnel. »

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UA
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1

Sous-destinations (2 sur 2)	UA
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA2,
 - les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.
- 1.4** La création de nouveaux établissements forestiers et l'extension des constructions à usage forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail (de plus les commerces de détail sont limités à 300 m² de surface de vente par commerce)
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement d'affectation, des annexes agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances. En cas de dépassement des constructions admises dans la zone, cette transformation peut être autorisée à condition de conserver la volumétrie d'origine de la construction.
- 2.5** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017.
- 2.6** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.7** Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis sous condition d'un intérêt général ou public.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

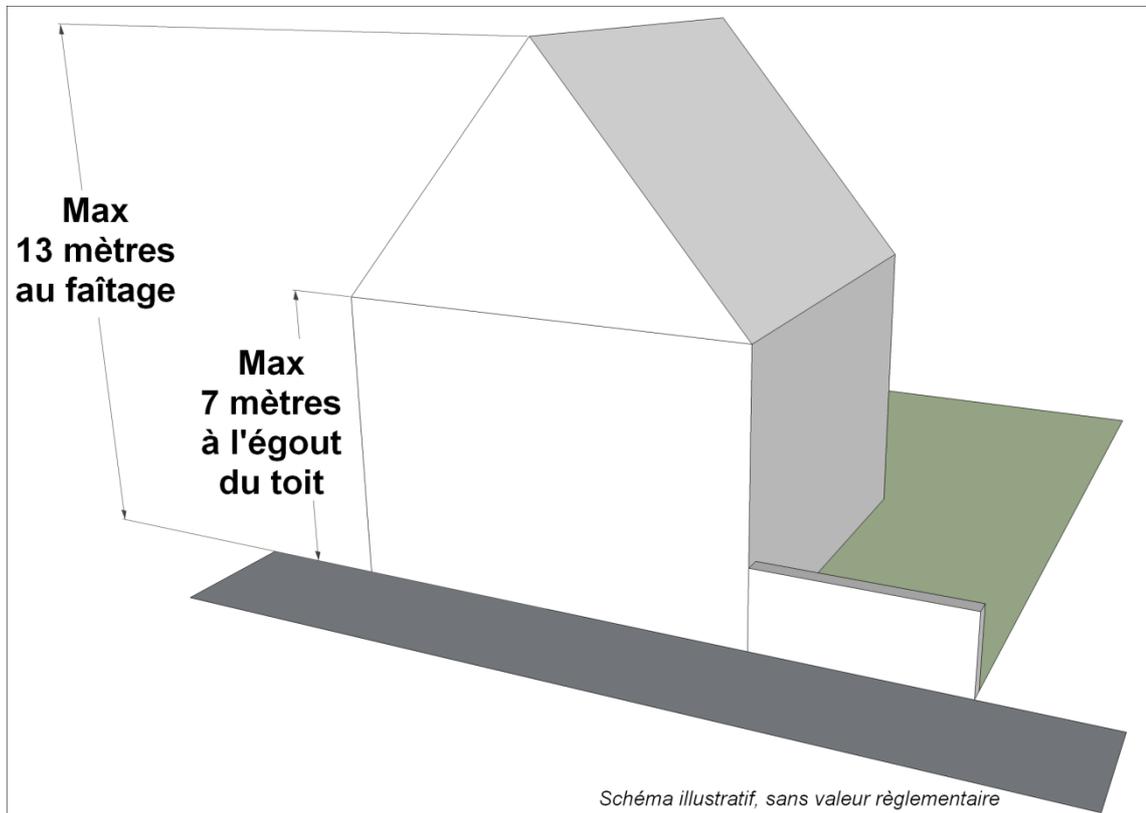
Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA3 : Emprise au sol

Néant.

Article UA4 : Hauteur des constructions

- 4.1 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 13 mètres.
- 4.2 La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.

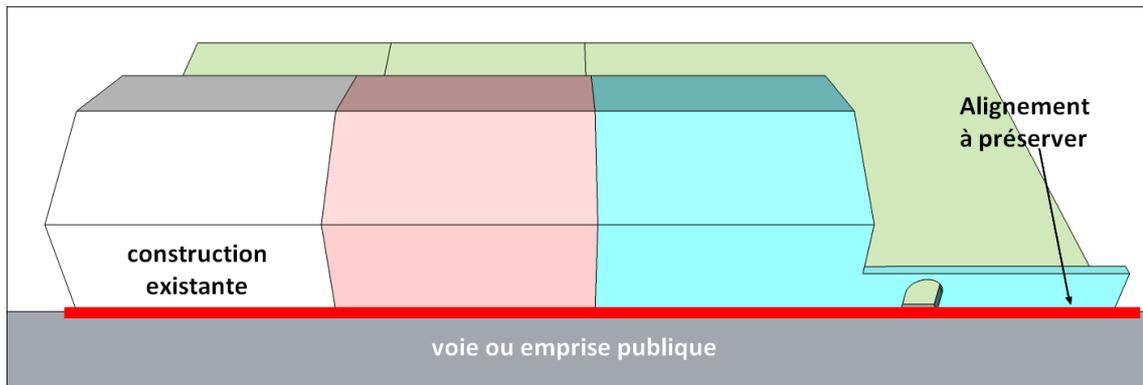


- 4.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de règles de hauteur.
- 4.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.

Article UA5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 5.1** Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. En cas de construction non contigüe, les clôtures doivent être réalisées de façon à assurer la continuité bâtie de la rue.



- 5.2** L'extension d'une construction existante située en recul de l'alignement sur rue, pourra être réalisée soit à l'alignement, soit dans le prolongement de la façade sur rue existante si la cohérence du volume bâti est favorisée.

- 5.3** Les dispositions **des articles 5.1. et 5.2** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres et l'emprise au sol inférieure ou égale à 12 mètres carrés ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

- 5.6** Les constructions en saillie (encorbellements, balcons, auvents, oriels, etc.) sont autorisées sous réserve que ces éléments :

- n'excèdent pas 0,80 mètre par rapport à l'alignement si l'emprise de la voie est supérieure à 6 mètres et 0,50 mètres par rapport à l'alignement si l'emprise de la voie est inférieure à 6 mètres ;
- se situent à plus de 4,3 mètres du niveau de la chaussée.

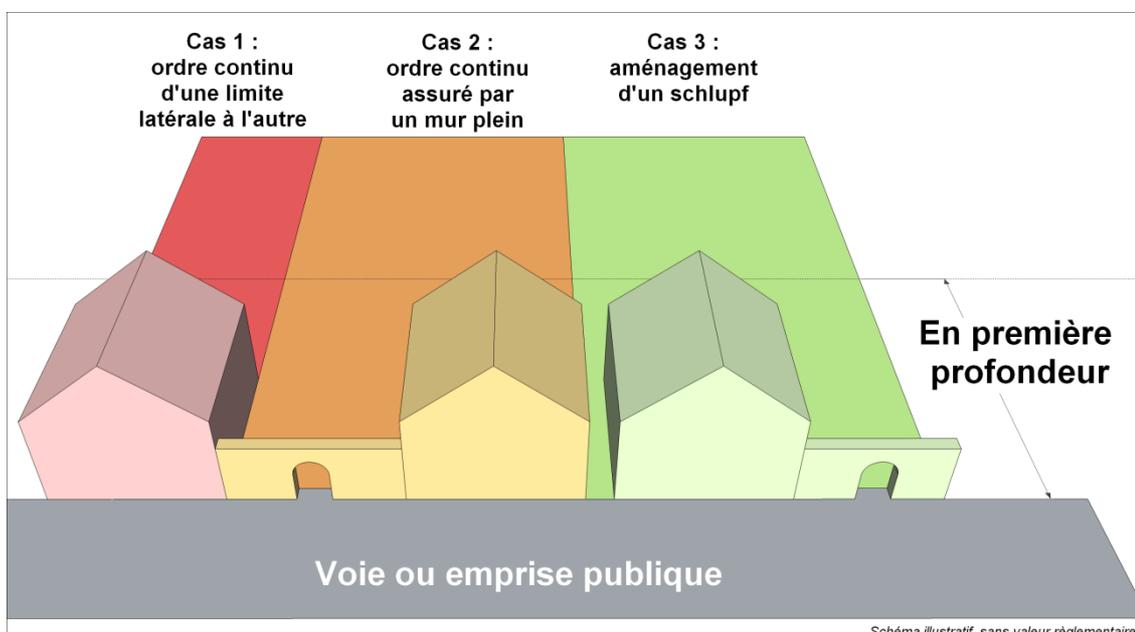
Article UA6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou cyclable non ouverte à la circulation automobile, existante ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

6.1 En première profondeur de construction à partir de l'alignement de la voie :

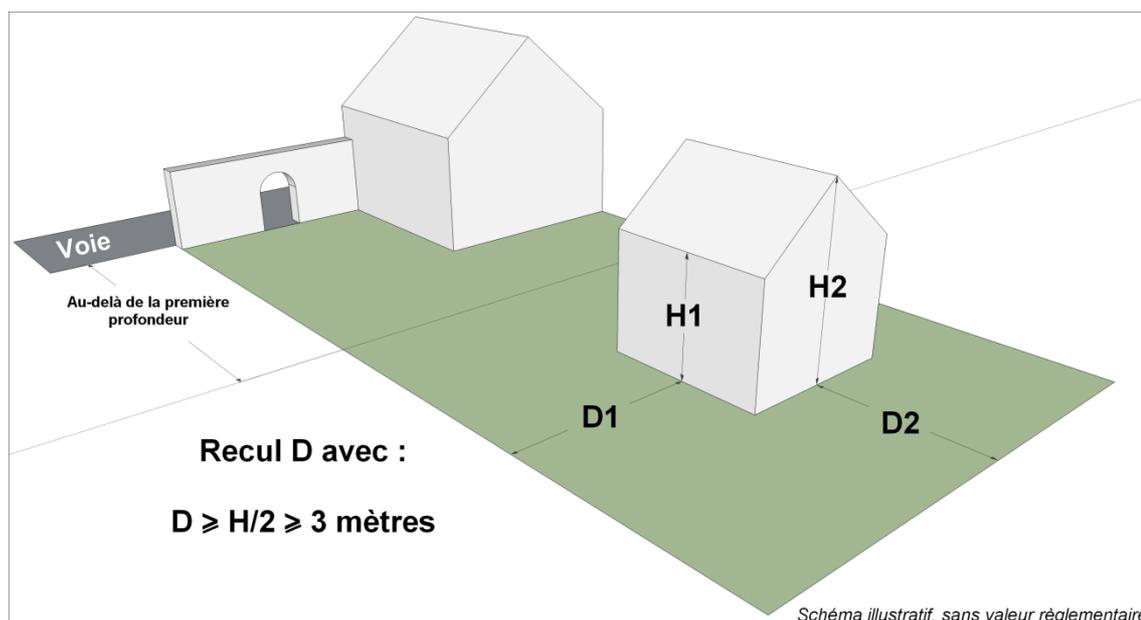
Les constructions s'implanteront en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Elles peuvent également être implantées en retrait des limites séparatives si la continuité urbaine sur rue est assurée par un mur plein en pierre d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètre(s), éventuellement percé d'un porche d'accès.

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 mètre au maximum.



6.2 Au-delà de cette profondeur de construction à partir de l'alignement des voies :

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2$ avec 3m minimum).



Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas une hauteur maximale de 4 mètres sur limite(s) et que la longueur cumulée sur limite(s) soit inférieure ou égale à 20 mètres.

6.3 Les articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 6.4** La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
- 6.5** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

Article UA7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article UA8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 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

8.2 Dispositions particulières

Bâtiments

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

Ravalement de façades

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

Matériaux

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

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Toitures

Maisons d'habitation : Elles doivent avoir un toit à deux pans dont les pentes sont supérieures ou égales à 45°.

Bâtiments d'activités : Ils devront avoir une toiture à deux pans avec des pentes supérieures ou égales à 35°.

De façon générale : Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour les annexes de faible emprise ou de faible hauteur et pour les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les tuiles devront être compatibles avec le caractère patrimonial de la zone. Les tuiles noires engobées sont interdites.

Fenêtres de toits : La taille maximale autorisée pour les fenêtres de toit est de 78 cm par 98 cm (pour le châssis).

Clôtures

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres mètre par rapport au niveau fini de la chaussée.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

Article UA9 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les aménagements doivent être compatibles avec l'OAP « 4b. OAP paysage urbain et naturel ».

Article UA10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UA11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 11.1** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UA12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Néant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UA14 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Néant.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UA15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

15.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

15.3 Electricité et télécommunication

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.

Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...)

Article UA17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité, située en périphérie du centre ancien, pouvant comporter aussi des bâtiments et installations à usage d'activités économiques et notamment viticoles et de services à la population.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UB
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB2,
 - les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.
- 1.4** La création de nouveaux établissements forestier et l'extension des constructions à usage forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

Article UB2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail (de plus les commerces de détail sont limités à 300 m² de surface de vente par commerce)
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** La transformation, y compris avec changement d'affectation, des annexes agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances. En cas de dépassement des constructions admises dans la zone, cette transformation peut être autorisée à condition de conserver la volumétrie d'origine de la construction.
- 2.5** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017.
- 2.6** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.7** Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis sous condition d'un intérêt général ou public.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

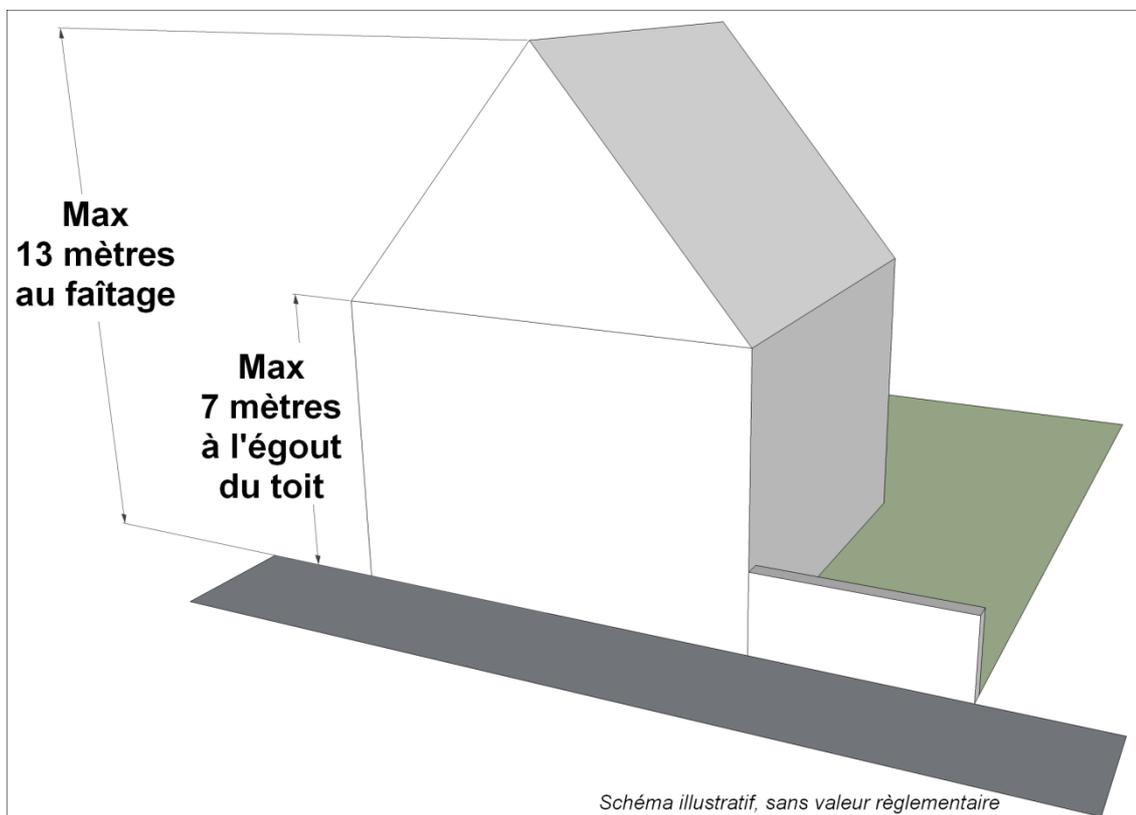
Article UB3 : Emprise au sol

Néant.

Article UB4 : Hauteur des constructions

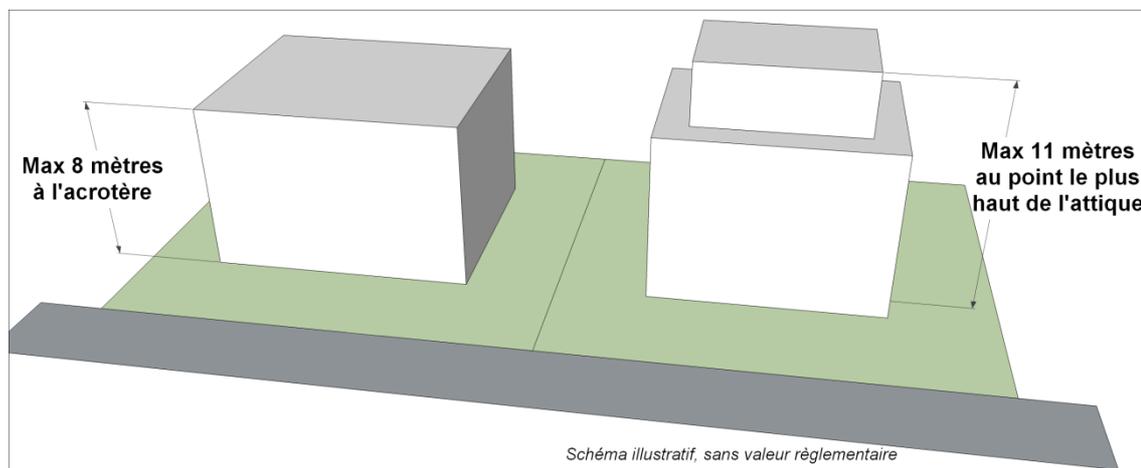
4.1 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 13 mètres.

4.2 La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.



4.3 Pour les constructions à toits plats ou à très faible pente, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 8 mètres.

Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur reculé (attique) d'au moins 1,50 mètre par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 11 mètres au point le plus haut de l'attique.



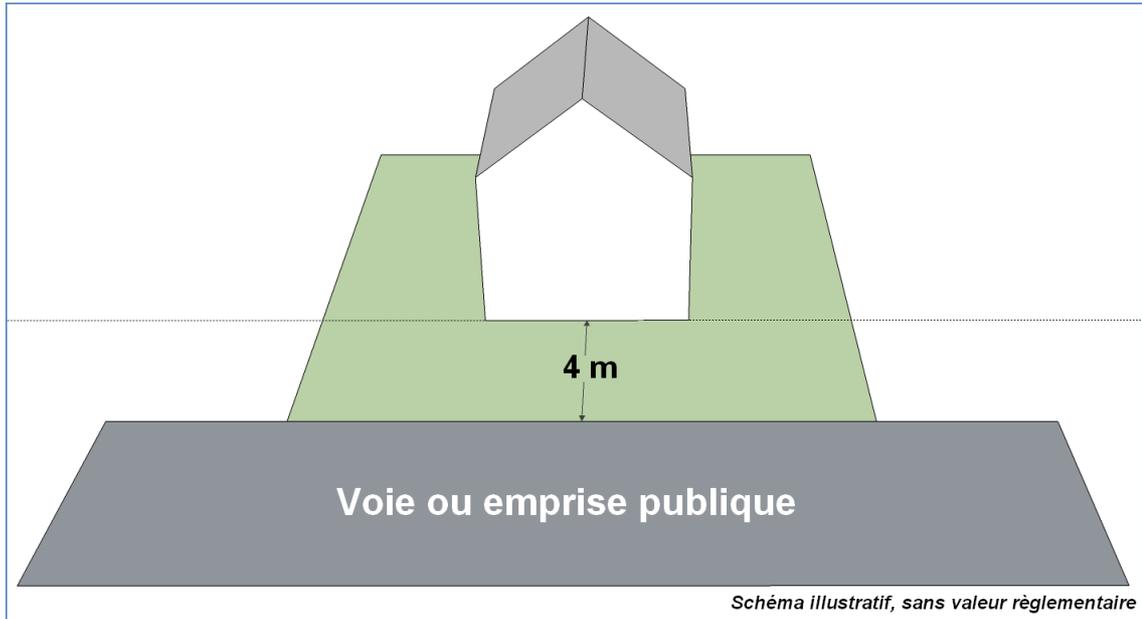
4.4 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de règles de hauteur.

4.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.

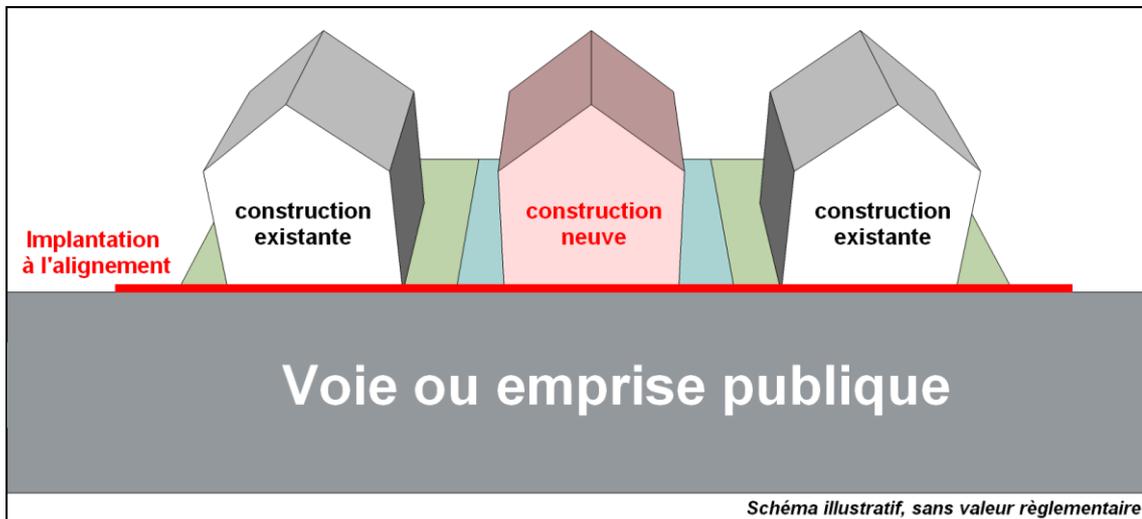
Article UB5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 5.1** Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



- 5.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement.



- 5.3** En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 5.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue si la cohérence du volume bâti est favorisée.

5.4 Les dispositions **des articles 5.1. et 5.2** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres et l'emprise au sol inférieure ou égale à 12 mètres carrés ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

5.5 Les carports et locaux aménagés pour le stationnement des deux roues (confer définition dans le lexique en dispositions générale) peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

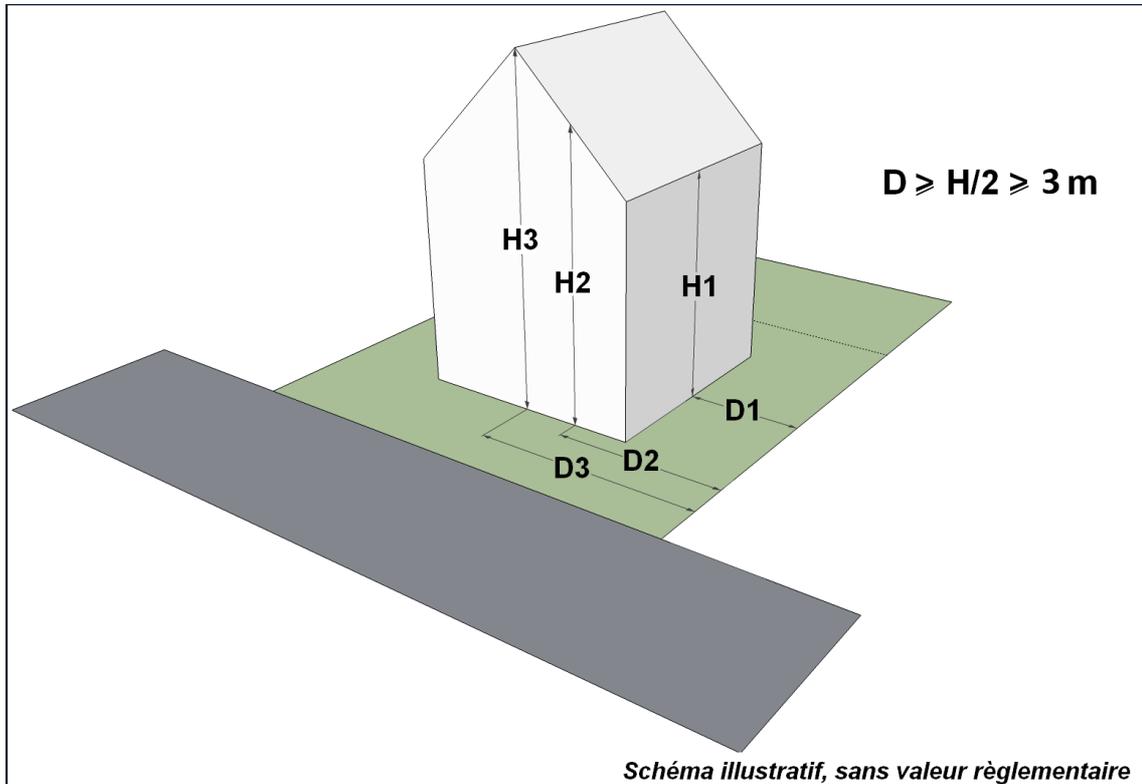
5.6 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

Article UB6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 6.1** 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 6.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres compte non tenu des cheminées, et leur longueur cumulée sur limite(s) séparative(s) ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 6.3** Nonobstant les articles 7.1 et 7.2, des constructions pourront être réalisées le long des limites séparatives en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.
- 6.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB7.

Article UB7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 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

8.2 Dispositions particulières

Bâtiments

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

Ravalement de façades

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

Matériaux

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

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée (mesure prise au droit de la clôture à édifier). Les éventuels murs-bahuts ne devront pas mesurer plus de 70 cm, et pourront le cas échéant être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le

stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

Article UB9 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les aménagements doivent être compatibles avec l'OAP « 4b. OAP paysage urbain et naturel ».

Article UB10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

<p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i></p>
--

Article UB11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

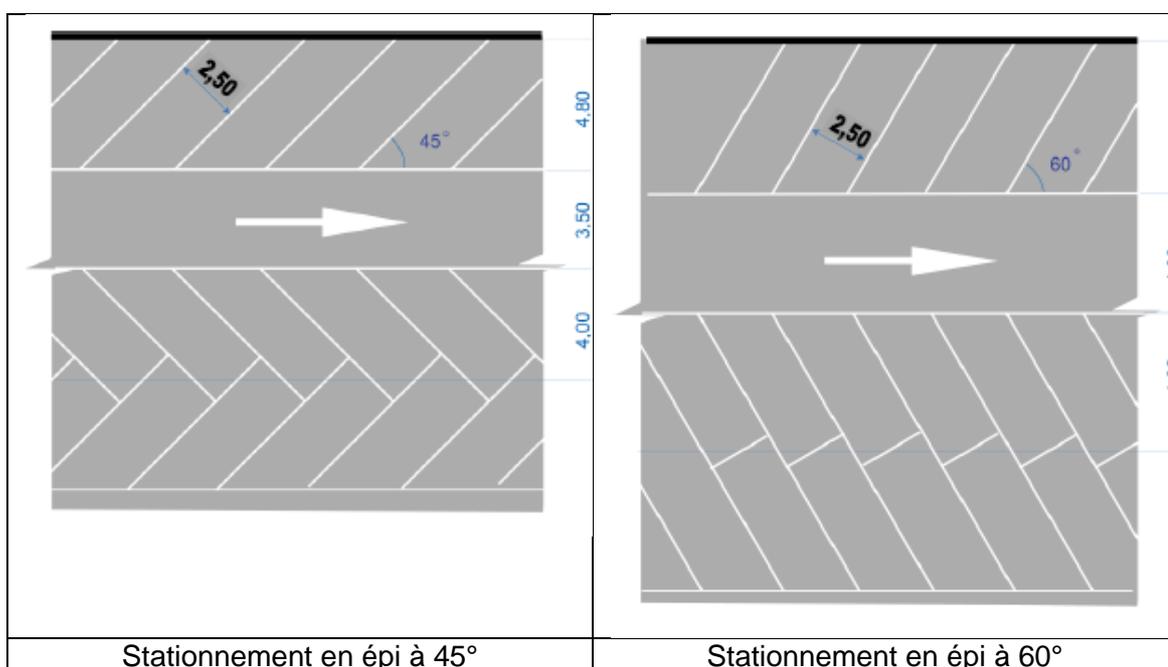
- 11.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain.
- 11.2 L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec des plantations destinées à masquer les véhicules.
- 11.3 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

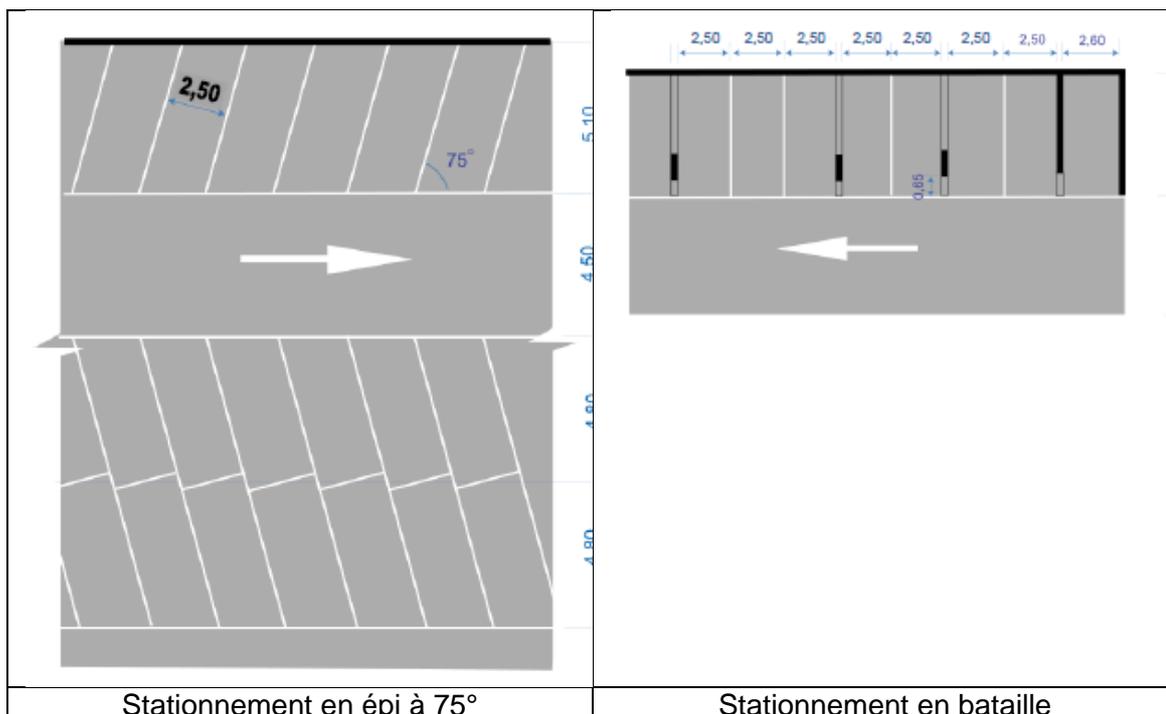
Article UB12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

12.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination	Normes minimales
Logement	Deux places par logement, dont une au moins sera située en-dehors de la construction (place de stationnement extérieure ou carport)
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB14 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 14.1** Dans la partie de la zone UB couverte par une OAP dans le document « 4a. OAP urbaines, déplacement et agricole », un ou plusieurs point(s) collectif(s) de collecte des déchets devra(ont) être aménagé(s).

Article UB15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

15.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

15.3 Electricité et télécommunication

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.

Article UB16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Article UB17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 17.1** L'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement rue du Fossé (+ 3 mètre).
- 17.3** L'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'une desserte pour la zone AU.
- 17.4** L'emplacement réservé n°7 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement du fossé et chemin d'accès pour l'entretien du fossé.
- 17.5** L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aire d'équipements publics

CHAPITRE V – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone réservée à des activités économiques de faibles nuisances bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de qualité assurant une intégration satisfaisante dans le site.

NB : une partie de la zone UE est concernée par le PPRi (remontée de nappe)

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UE
Exploitation agricole	Si 2.7
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.3
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Int
Industrie	Si 2.1
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UE
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.1** La création de nouvelle exploitation agricole (en dehors du cas décrit à l'article UE 2.7)
- 1.2** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE2, en particulier les constructions à usage de piscine,
 - les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.
- 1.5** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que la création d'étang.
- 1.6** Les constructions annexes sont interdites pour les logements de fonction.

Article UE2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, de s'intégrer au site et de ne pas engendrer de risques pour les habitations voisines :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - L'industrie
- 2.2** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.3** Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 100 m² de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :
- destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance des établissements,
 - contigües et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
 - édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.
- 2.4** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.
- 2.5** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017.
- 2.6** Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis sous condition d'un intérêt général ou public.
- 2.7** Le changement de destination des constructions existantes vers la destination exploitation agricole, à condition que ce changement n'engendre pas de nuisances incompatibles avec les activités présentes dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

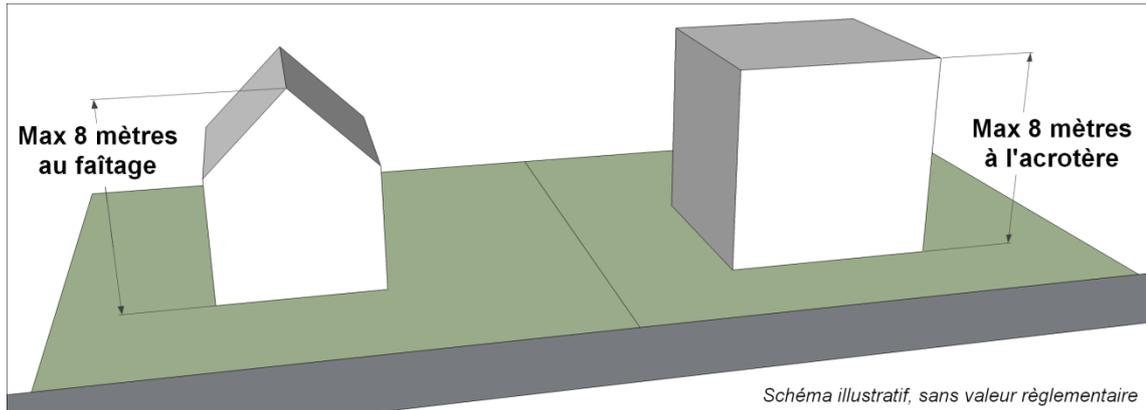
Article UE3 : Emprise au sol

Néant.

Article UE4 : Hauteur des constructions

Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel préexistant.

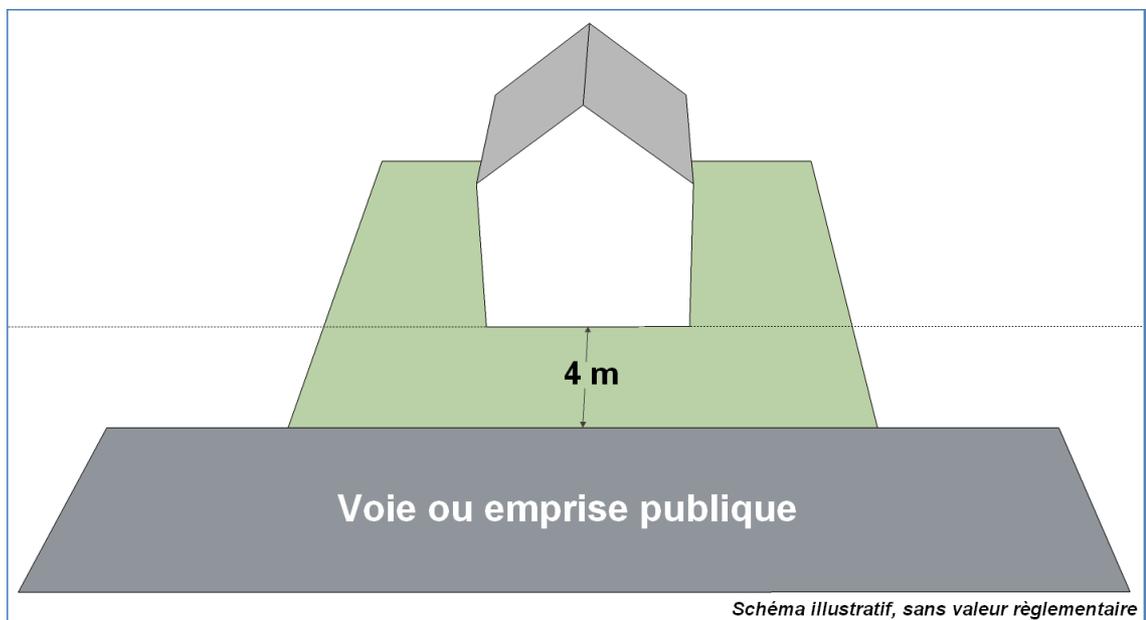
Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur si des impératifs techniques l'exigent.



Article UE5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

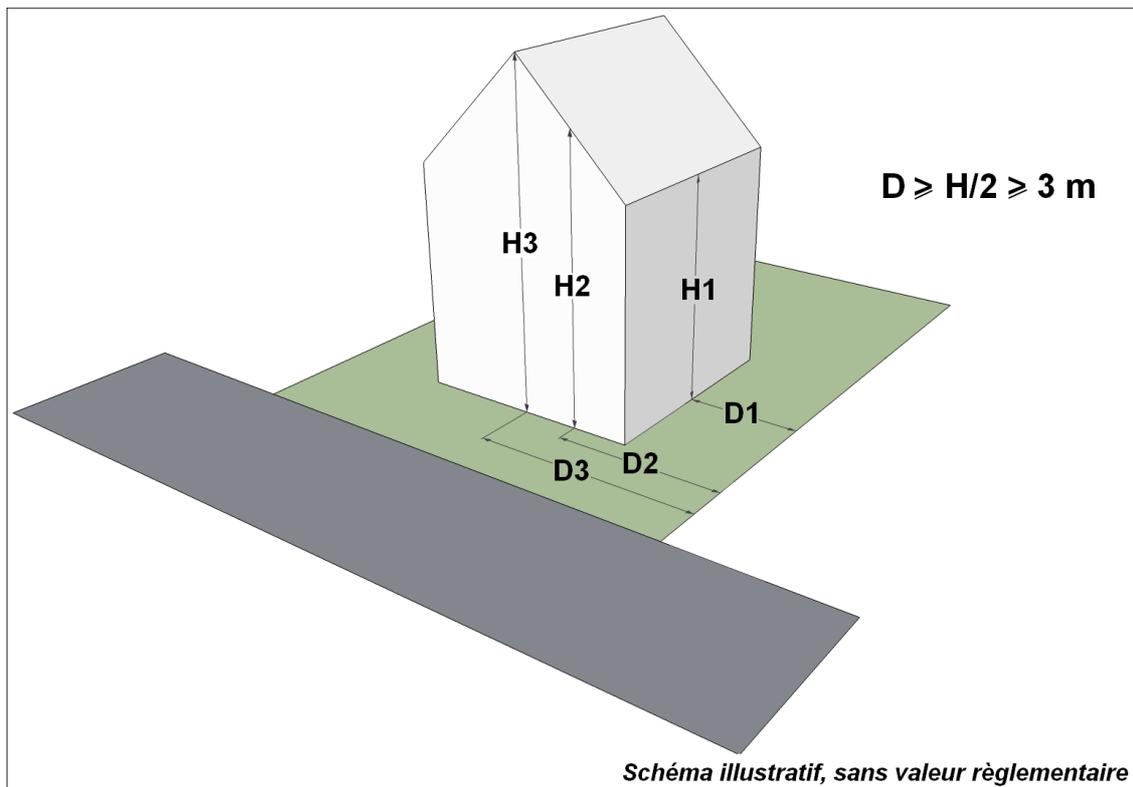
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.

Sauf disposition contraire matérialisée sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Article UE6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 6.1 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 6.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE7, ou en cas de projet architectural commun.

Article UE7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 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.

8.2 Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, compatible avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements sera tout particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocation différentes.

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les constructions secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

8.3 Stockage

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

8.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Lorsque les clôtures se révèlent indispensables, notamment autour des zones de stockage demandant des espaces en sécurité, leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres. Elles seront d'un type unique de grilles, de grillages ou de treillage soudé, avec revêtement plastifié de couleur discrète.

L'édification éventuelle de murets de 50 cm de hauteur maximale sera exclusivement réservée à la matérialisation des entrées et des parkings.

Article UE9 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les aménagements doivent être compatibles avec l'OAP « 4b. OAP paysage urbain et naturel ».

Article UE10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

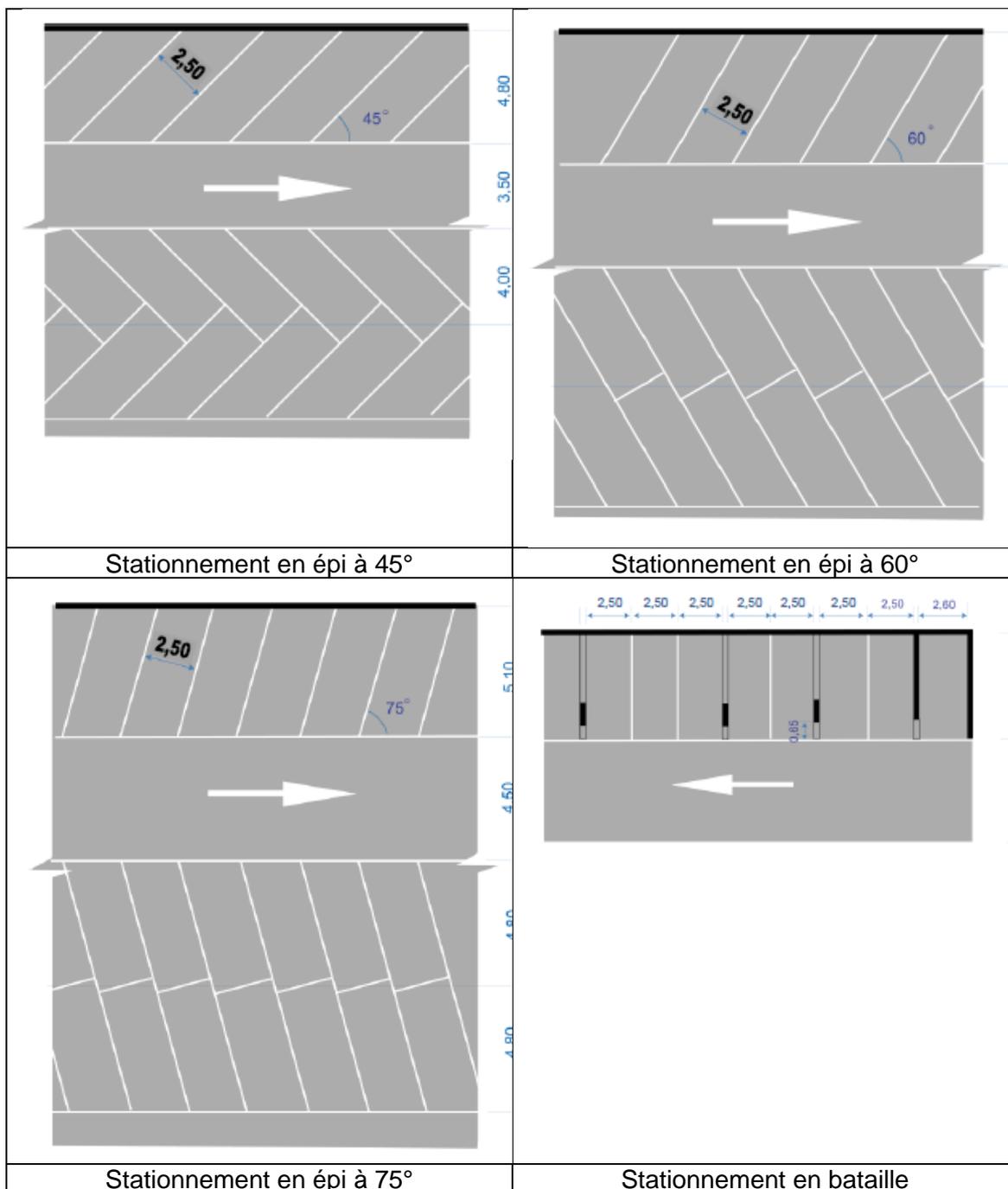
Article UE11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 11.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.
- 11.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 11.3 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations d'essences locales.
- 11.4 Les stationnements à réaliser devront être perméables et végétalisés de manière à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Article UE12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination	Normes minimales
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.
Entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UE13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe **13.2**.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Les accès à la zone devront s'effectuer prioritairement à partir du carrefour giratoire existant.

Article UE14 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Néant.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UE15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

15.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

15.3 Electricité et télécommunication

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.

Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Article UE17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE VI – 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 du secteur AUa urbanisable immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU comprend des secteurs d'OAP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

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.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b.
- L'édification et la transformation des clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017.

2.2 Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment une bonne articulation avec le village et les secteurs d'habitation contigus ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité de construction d'au moins 20 logements à l'hectare ;
- que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU relatives aux secteurs AUa ;
- que l'aménagement recouvre la totalité du secteur AUa.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

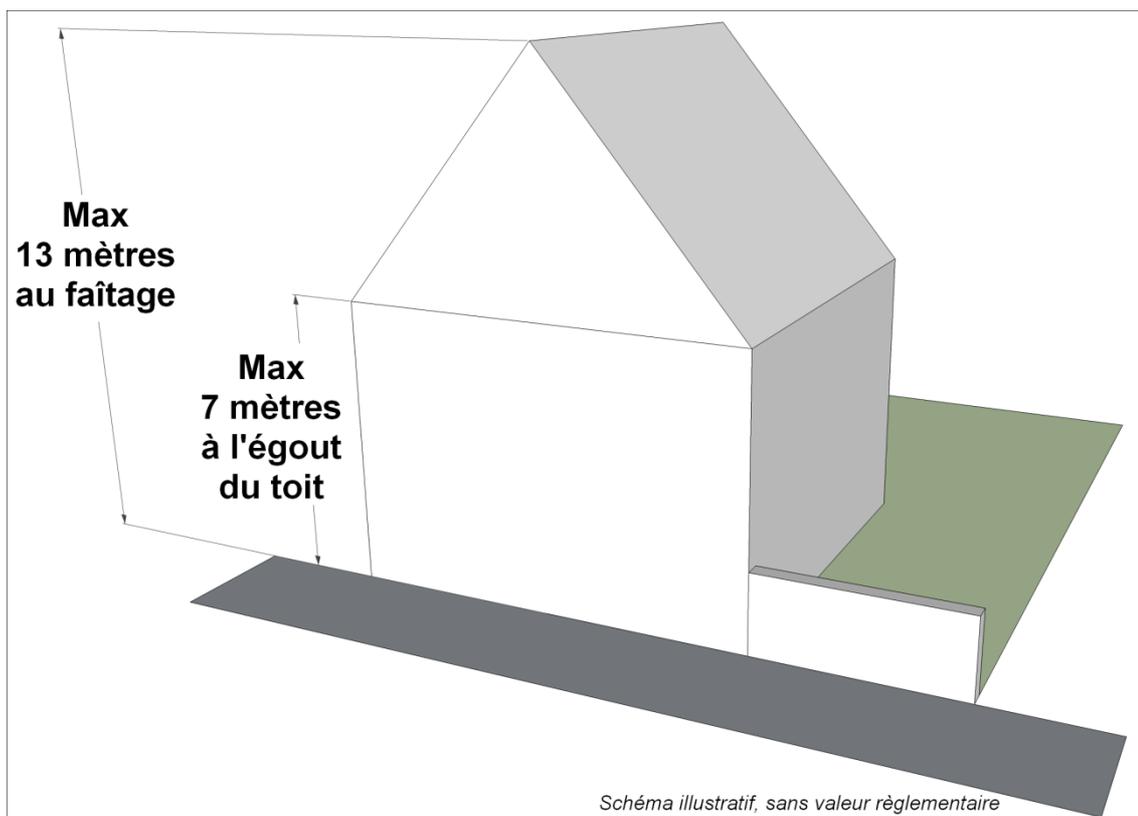
Article AU3 : Emprise au sol

Néant.

Article AU4 : Hauteur des constructions

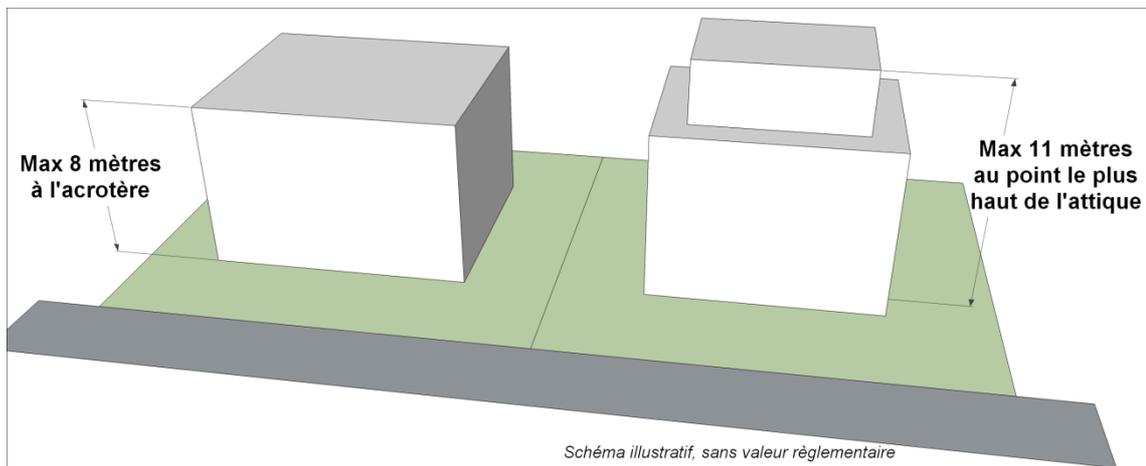
4.1 La hauteur maximale au faîtage est fixée à 13 mètres.

4.2 La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres.



- 4.3** Pour les constructions à toits plats ou à très faible pente, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 8 mètres.

Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur reculé (attique) d'au moins 1,50 mètre par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 11 mètres au point le plus haut de l'attique.



- 4.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de règles de hauteur.
- 4.5** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.

Article AU5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions le long des cheminements piétonniers et autres voies non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 5.1** Dans toute la zone AU, les constructions de toute nature devront être établies en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 5.2** Dans les secteurs AUa, les constructions devront être établies en retrait de 4 mètres au moins par rapport aux voies.
- Des constructions à l'alignement sont autorisées dans le cadre d'un projet d'aménagement commun.
- 5.3** Les dispositions des articles 5.1. et 5.2 ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
 - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres et l'emprise au sol inférieure ou égale à 12 mètres carrés ;
 - constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;

- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

- 5.4** Les carports et locaux aménagés pour le stationnement des deux roues (confer définition dans le lexique en dispositions générale) peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.
- 5.5** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

Article AU6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 6.1** Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 6.2** Des constructions sur limites séparatives (de types constructions jumelées ou en bande), sont autorisées dans le cadre d'un projet d'aménagement commun.
- 6.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU7.

Article AU7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article AU8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 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

8.2 Dispositions particulières

Bâtiments

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

Ravalement de façades

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

Matériaux

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

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en

Clôtures

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée. Elles devront être composées d'un mur-bahut de 50 cm de hauteur maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

Article AU9 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Néant.

Article AU10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

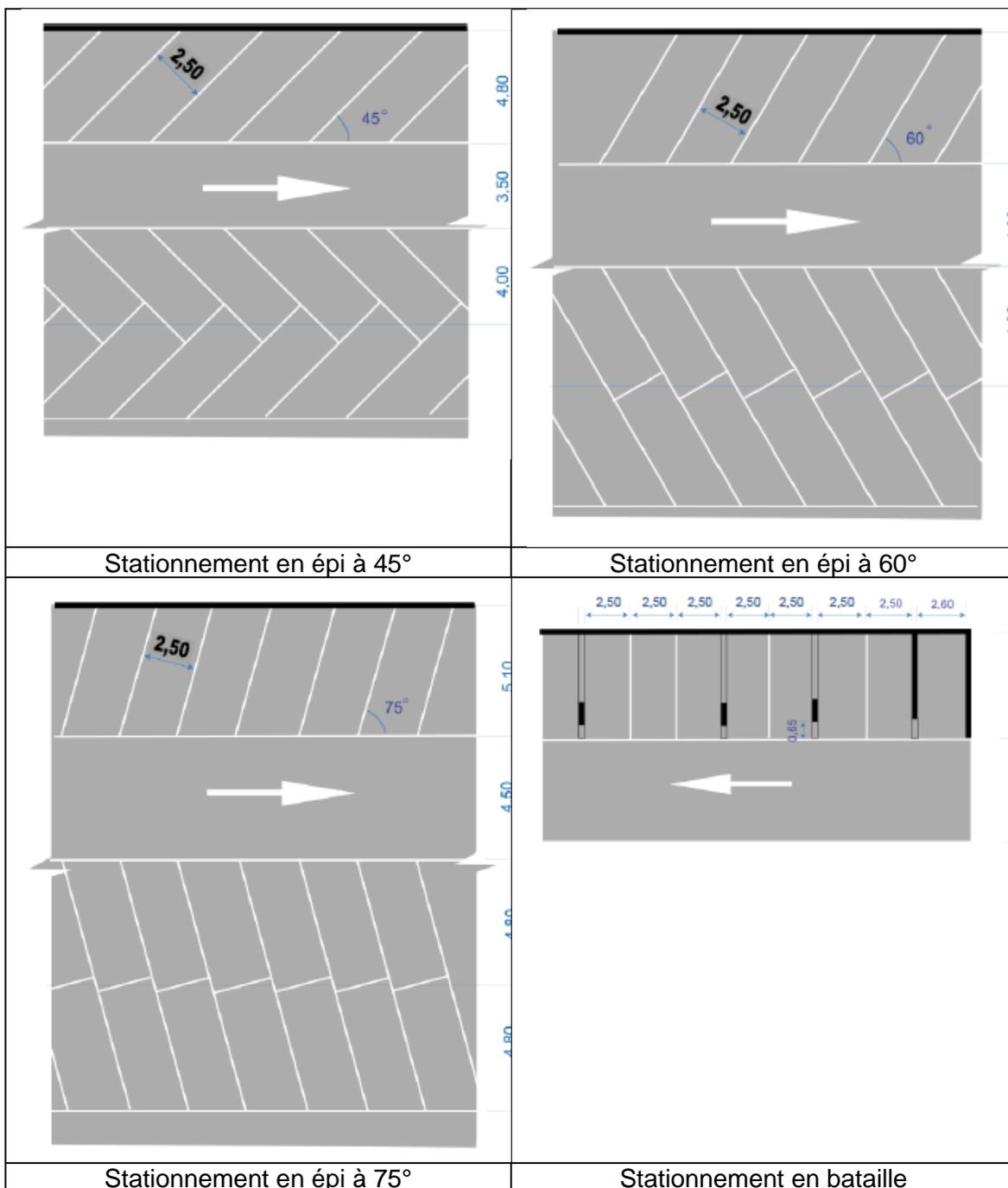
Article AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 11.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain.
- 11.2** L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec des plantations destinées à masquer les véhicules.
- 11.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article AU12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination	Normes minimales
Logement	Deux places par logement, dont une au moins sera non clôturée (place de stationnement extérieure ou carport)
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Dans le secteur AUa, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AU14 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Néant.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article AU15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

15.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux (annexé au présent PLU).

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

15.3 Electricité et télécommunication

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.

Article AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).
- 16.2** Les voies à aménager dans la zone doivent être équipées de fourreaux réservés pour le passage de la fibre.

Article AU17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE VII – 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.

Elle reprend enfin les zones soumises à un risque potentiel d'inondation (PPRi) au travers de différents secteurs.

Au final la zone A compte les secteurs suivants :

- *Aa : secteur réservé à la réalisation de bâtiments agricoles et de structures nécessaires à l'activité viticole.*
- *Ab : secteur réservé aux activités et constructions horticoles.*
- *Ac : secteur réservé à l'extension des constructions existantes et à la réalisation des opérations désignées dans les emplacements réservés.*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2 Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » :
 - 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,
 - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² ou de 10% de surface de plancher supplémentaire,
 - l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;

(les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A (abris d'irrigation dans les limites de 10 m² au sol, serres démontables pour le maraichage) ;
- 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 en application de la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017.
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

2.2 Dans le secteur Aa sont admises : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à l'exception des locaux d'habitation et des locaux de vente, à condition :

- de réaliser préalablement une restructuration globale du parcellaire ;
- de s'inscrire dans un projet d'ensemble en une ou plusieurs phases,
- de prendre en compte la sensibilité écologique et paysagère, ainsi que les objectifs rappelés dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

2.3 Dans le secteur Ab sont admises : les occupations et utilisations du sol, ainsi que les installations nécessaires à l'activité agricole horticole, sans création de logement. L'adaptation et l'extension mesurée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire du point de vente existant.

2.4 Dans le secteur Ac sont admis : l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaires, et la réalisation des opérations désignées aux emplacements réservés.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A3 : Emprise au sol

Néant.

Article A4 : Hauteur des constructions

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

- 4.1** Dans le secteur **Aa**, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère.
- 4.2** Dans le secteur **Ab**, la hauteur maximale est limitée à celle des serres existantes.
- 4.3** Dans les secteurs **Ac**, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.
- 4.4** Pour les constructions existantes mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » : la hauteur est limitée à celle des constructions existantes.
- 4.5** Les ouvrages techniques de faible emprise et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur, si leurs caractéristiques l'exigent.

Article A5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

- 5.1** Sauf disposition contraire matérialisée sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales hors agglomération.
Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.
- 5.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.
- 5.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 5.4** Les constructions s'implanteront à au moins 6 mètres du haut des berges des cours d'eau.

Article A6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire 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 6 mètres.
- 6.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 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 devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

8.2 Dans les secteurs Aa et Ab :

Les constructions devront être harmonisées entre elle sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

Article A9 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les aménagements doivent être compatibles avec l'OAP « 4b. OAP paysage urbain et naturel ».

Article A10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

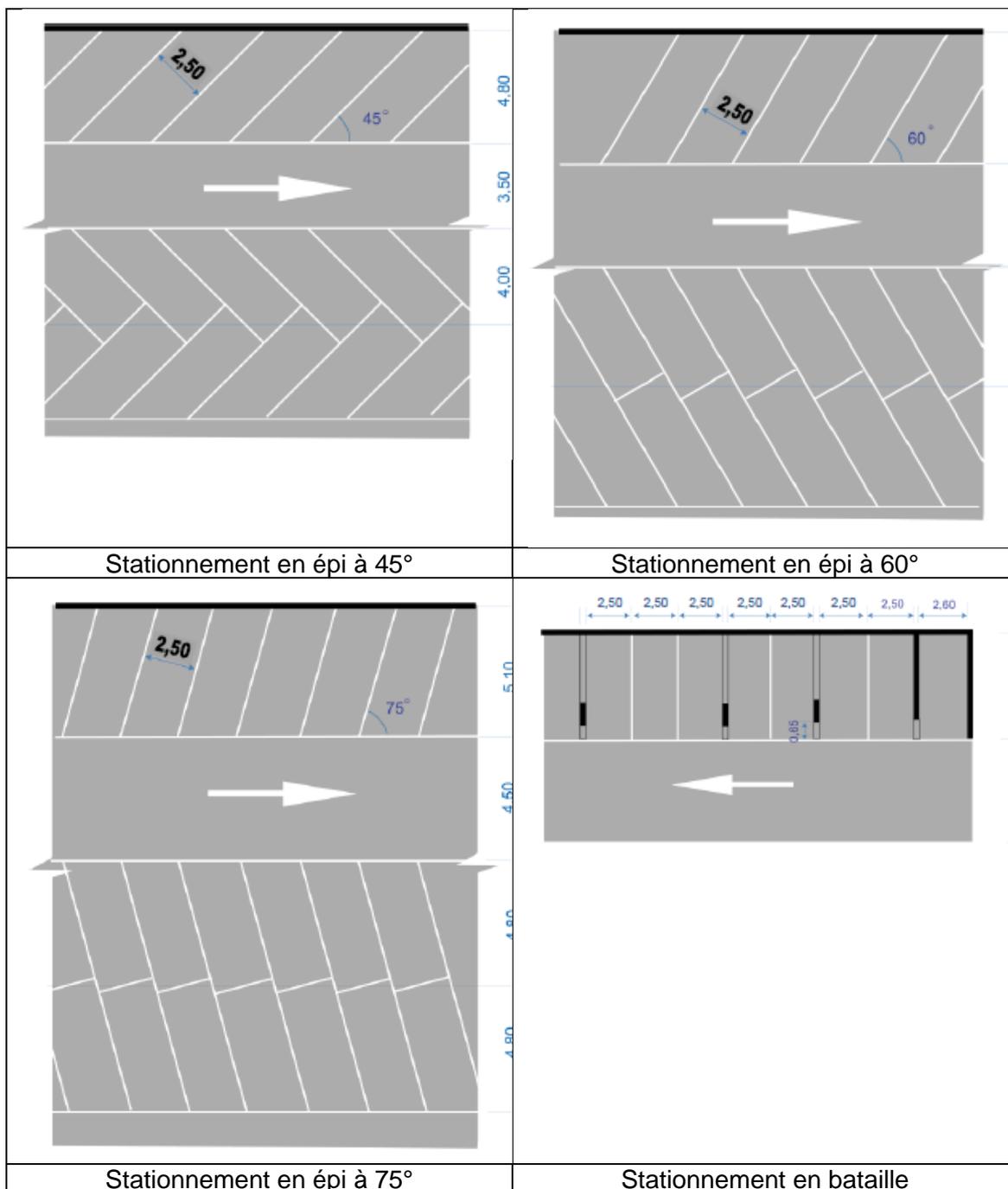
Article A11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 11.1 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 11.2 Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières
- 11.3 Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

Article A12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination	Normes minimales
Logement	Deux places par logement, dont une au moins sera non clôturée (place de stationnement extérieure ou carport)
Exploitation agricole ou forestière	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A14 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Néant.

Article A15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

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 dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

15.2 Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

15.3 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.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Article A17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

17.1 L'emplacement réservé n°7 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement du fossé et chemin d'accès pour l'entretien du fossé.

CHAPITRE VIII – 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 la forêt, qui s'étend sur la partie Ouest du ban de la commune, en particulier sur les versants et en montagne.

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

Elle délimite également les parties du territoire qui contribuent à préserver ou à améliorer les corridors écologiques.

Au final la zone N compte les secteurs suivants :

- *Na : équipements sportifs de plein air en zone inondable*
- *Nb : ancienne station d'épuration en zone inondable*
- *Nc : correspondant à un projet d'aire de covoiturage*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N 2 notamment :
- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
 - La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
 - Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
 - Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.

Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » :
 - 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,

- les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² ou de 10% de surface de plancher supplémentaire,
- l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;

(les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt, ainsi qu'à la prévention des risques.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable existants.
- Le renforcement des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques existantes à condition de permettre leur mise en conformité par rapport aux besoins et à l'évolution des normes.
- L'édification et la transformation de clôtures légères de type agricole ou forestière.
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017.
- Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, nonobstant les dispositions de l'article N 13, à condition d'être liés à un réseau d'utilité publique ;
- 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.
- Pour l'abri de chasse existant repéré au plan de zonage 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.

2.2 Dans le secteur **Na** est autorisée l'extension, en surface uniquement, des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

2.3 Dans le secteur **Nb** sont autorisés les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du bassin de rétention et à l'entretien de l'ancienne station d'épuration.

2.4 Dans le secteur **Nc** est autorisée l'aménagement d'une aire de stationnement pour covoiturage.

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N3 : Emprise au sol

- 3.1** Dans l'ensemble de la zone l'emprise maximale des abris forestier est limitée à 40 m² par abris.

Article N4 : Hauteur des constructions

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

- 4.1** La hauteur maximale des abris forestier est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4.2** Les ouvrages techniques de faible emprise et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur, si leurs caractéristiques l'exigent.
- 4.3** Pour les constructions existantes mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » : la hauteur est limitée à celle des constructions existantes.
- 4.4** **Dans les secteurs Na et Nb** : la hauteur est limitée à celle des constructions existantes.
- 4.5** **Dans le secteur Nc** la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

Article N5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

- 5.1** Sauf disposition contraire matérialisée sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales hors agglomération.
- Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.
- 5.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.
- 5.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 5.4** Les constructions s'implanteront à au moins 6 mètres du haut des berges des cours d'eau.

Article N6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 6.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire 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.
- 6.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 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.

La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

8.2 Dispositions particulières :

- 8.2.1** Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les teintes, l'aspect extérieur, les volumes, l'implantation devront garantir une bonne insertion dans l'environnement immédiat et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
- 8.2.2** Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager des installations. Les dépôts et stockages devront être masqués, ainsi que les aires de stationnement, par des végétaux d'essences locales ou des éléments naturels intégrés dans le site.
- 8.2.3** La délibération du conseil municipal du 19 décembre 2017 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité. Les clôtures fixes sont admises à condition de s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Article N9 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les aménagements doivent être compatibles avec l'OAP « 4b. OAP paysage urbain et naturel ».

Article N10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article N11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

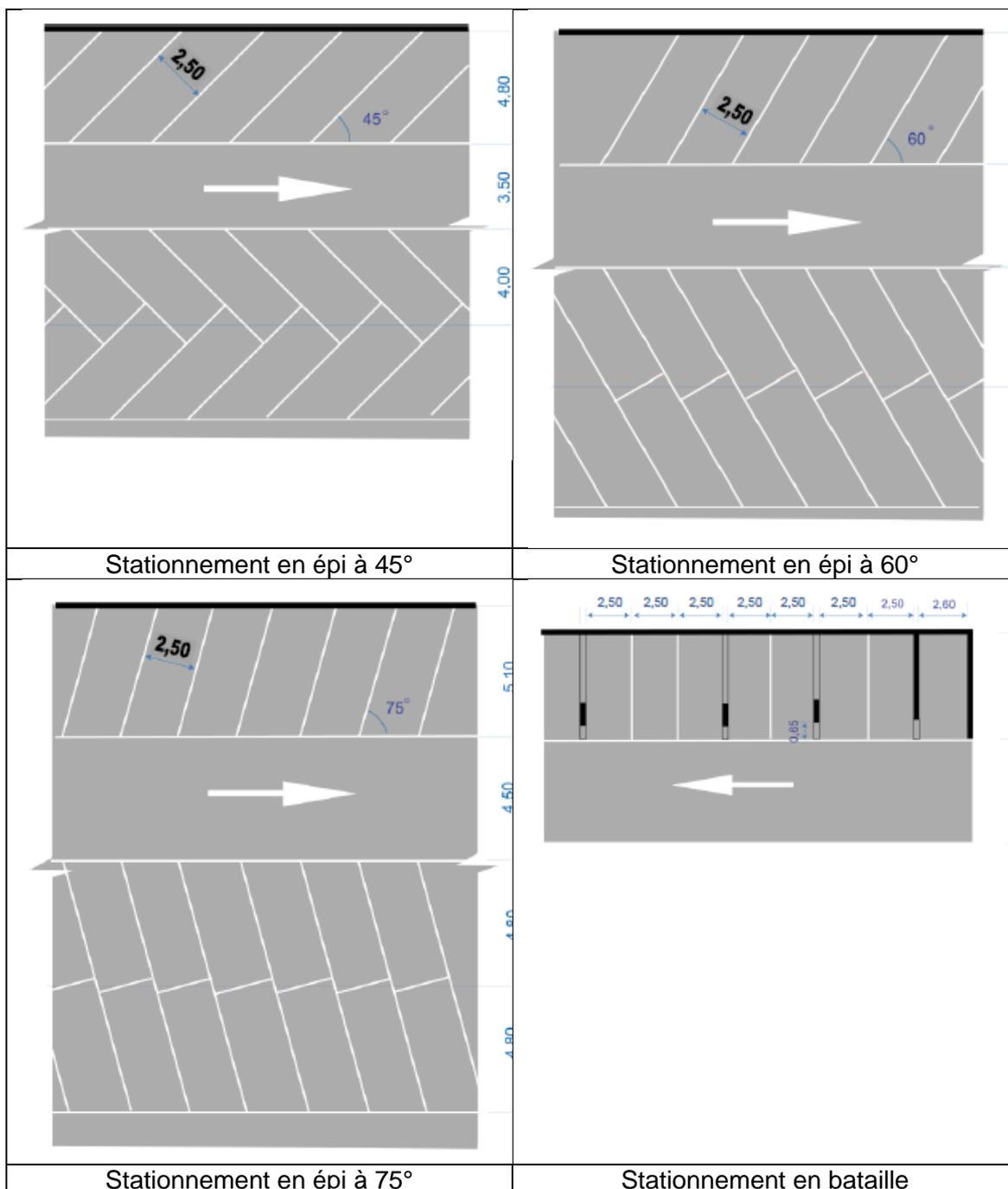
Néant.

Article N12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

12.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination	Normes minimales
Logement	Deux places par logement, dont une au moins sera non clôturée (place de stationnement extérieure ou carport)
Exploitation forestière	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les possibilités de stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N14 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Néant.

Article N15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

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 dans toute la zone.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Article N17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 17.1** L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'un parking de covoiturage.

