

COMMUNE DE NIDERVILLER



PLAN LOCAL D'URBANISME

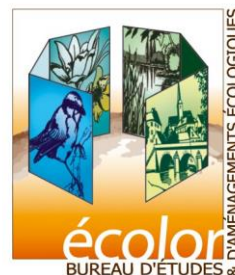


D- REGLEMENT

Document arrêté par DCM du 27 juin 2018

Monsieur le Maire

M. Claude VOURIOT



SOMMAIRE

	Page
Titre I : DISPOSITIONS GENERALES	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
3. LEXIQUE	5
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	7
Chapitre I : Le secteur Ua	9
Chapitre II : Le secteur Ub	14
Chapitre III : Le secteur Ue	18
Chapitre IV : Les secteurs Ux ez Uxc	21
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
Chapitre I : La zone IAU	27
Chapitre II : La zone IAUX	31
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	35
Chapitre I : La zone A et le secteur Aa	36
Chapitre II : La zone naturelle	40

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015. Il s'applique au territoire de la commune de NIDERVILLER.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser du présent règlement sont :

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

- Ua** : le centre ancien
- Ub** : les zones de bâti récent
- Ux** : le secteur de la zone d'activités
- Ue** : les secteurs d'équipements publics

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones :

- IAU** : secteur à urbaniser à court moyen terme
- IAUx** : secteur d'activité à urbaniser à court moyen terme

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles du présent règlement sont :

la **zone agricole A,**

- **zone A** : zone agricole constructible,
- **zone Aa** : zone agricole inconstructible

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

- Nj** : le secteur naturel jardins
- Nx** : secteur de la carrière
- Nxa** : secteur de la carrière où des constructions sont autorisées
- Nh** : secteur du centre de réadaptation Spécialisé

3. LEXIQUE

3.1. Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exerce les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

3.2. Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

3.3. Annexe

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

3.4. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3.5. Carport

Abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.

3.6. Construction

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

3.7. Construction existante

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

3.8. Emprise au sol

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

3.9. Extension

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

3.10. Façade

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

3.11. Gabarit

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

3.12. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

3.13. Limites séparatives

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

3.14. Local accessoire

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

3.15. Voies ou emprises publiques

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

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

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

Ua : le centre ancien

Ub : les zones de bâti récent

Ux : le secteur de la zone d'activités

Ue : les secteurs d'équipements publics

CHAPITRE I

Le secteur **Ua**

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

Le secteur Ua est concerné par :

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

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

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

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

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ua :

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

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

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

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites au document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

En l'absence de construction sur les emprises foncières voisines, celle-ci est considérée comme étant implantée à l'alignement de la voie.

2. Les autres constructions devront s'implanter au-delà de l'alignement des façades.

3. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'emprise publique et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines.

4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

II.1.2.1. Dans le secteur non concerné par

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

Pour les constructions annexes :

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

II.1.2.2. Dans le secteur concerné par

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie (excepté pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 10 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieur à 3 m).

Au-delà de cette profondeur de 20m, les constructions doivent être édifiées en limite ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 m.

Pour les constructions annexes :

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

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

11.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes les constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

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

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

Pour les constructions annexes :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3,5 m hors tout.

11.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En application **de la délibération du Conseil Municipal instaurant l'application du permis de démolir**, le permis de démolir s'applique selon les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments repérés par ★, au plan de règlement graphique.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Néanmoins une négociation reste possible entre le pétitionnaire, la collectivité et les services instructeurs par rapport à un projet innovant et de qualité qui dérogerait à certains principes.

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

Les volets battants existants à la date d'opposabilité du PLU seront conservés, l'aspect bois sera privilégié.

Les volets roulants sont autorisés si le caisson n'est pas visible depuis le domaine public.

Les encadrements en pierre apparentes devront être préservés en façade.

Sauf dans le cas de vérandas, de l'installation de panneaux solaires, ou de bâtiments publics, les matériaux de toitures, pour les constructions principales, autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles traditionnelle de ton rouge.

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

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

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les haies d'essences locales sont à privilégier (Conf. Annexe PLU).

II.4 Clôtures

II.4.1. Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

II.4.2. Clôture en limite du domaine public

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

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres (excepté pour les murs existants à la date d'opposabilité du PLU d'une hauteur supérieure).

II.5 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- constructions à usage d'habitation

l emplacement minimum par logement;

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

l emplacement pour 50m² de Surface de plancher

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise

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

III.1.2. Accès

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

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

III.2 Desserte par les réseaux :

III.2.1. Eau potable

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

III.2.2. Assainissement

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

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

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE II

Le secteur **Ub**

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

Le secteur Ub est concerné par :

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

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

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

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

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ub :

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

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

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

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

II.1.1.1. Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers, où **un recul de 3 mètres minimum** sera demandé.

II.1.1.2. Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, exceptés les carports.

11.1.1.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

11.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

11.1.2.2. Pour les constructions annexes :

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

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

11.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **6 mètres à l'égout de toiture** et 6 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse)

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

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

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

En application **de la délibération du Conseil Municipal instaurant l'application du permis de démolir**, le permis de démolir s'applique selon les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les éléments repérés par ★, au plan de règlement graphique.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Néanmoins une négociation reste possible entre le pétitionnaire, la collectivité et les services instructeurs par rapport à un projet innovant et de qualité qui dérogerait à certains principes.

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

Pour les coloris de façade : le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdits

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

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

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les haies d'essences locales seront à privilégier (Cf. annexe PLU).

II.4 Clôtures

II.4.1. Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

II.4.2. Clôture en limite du domaine public

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

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres (excepté pour les murs existants à la date d'opposabilité du PLU d'une hauteur supérieure).

II.5 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher entamée

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

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise

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

III.1.2. Accès

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

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

III.2 Desserte par les réseaux :

III.2.1. Eau potable

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

III.2.2. Assainissement

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est préconisée.
Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est préconisée pour toute nouvelle construction.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE III

Le secteur **Ue**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement des équipements publics.

Le secteur Ue est concerné par :

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

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

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

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

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ue :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de services,
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

- **les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'équipement public.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

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

Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes les constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

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

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

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Néanmoins une négociation reste possible entre le pétitionnaire, la collectivité et les services instructeurs par rapport à un projet innovant et de qualité qui dérogerait à certains principes.

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

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

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

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser.

II.5 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

50% de la totalité des places de stationnement devront être perméables.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise

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

III.1.2. Accès

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

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

III.2 Desserte par les réseaux :

III.2.1. Eau potable

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

III.2.2. Assainissement

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

III.2.3. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est préconisée.

Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est préconisée pour toute nouvelle construction.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE IV

Les secteurs **Ux** et **Uxc**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements économiques

Les secteurs Ux et Uxc sont concernés par :

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

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

Le secteur Uxc correspond à des secteurs d'activités en lien avec l'activité fluviale

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

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

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ux :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique,
- Les constructions à usage d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacles,
- Les constructions à usage d'équipements sportifs,
- Les constructions à usage d'autres équipements recevant du public,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Uxc :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacles,
- Les constructions à usage d'autres équipements recevant du public,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

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

- Les **constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »

Dans le secteur Uxc : les constructions sont autorisées à condition qu'elles en lien avec l'activité fluvial du site.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

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

II.1.1.1. Les constructions devront être édifiées en recul de :

- . 5 mètres minimum de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers,
- . 10 m minimum de l'alignement de la RD 45,
- . 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

II.1.1.2. Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers, 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

II.1.1.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

II.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

II.1.2.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale hors tout de toutes constructions ne devra pas **15 mètres**. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

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

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

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

Les aires de stockage extérieur devront être non visibles depuis le domaine public.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

II.4 Clôtures

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

II.5 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise

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

III.1.2. Accès

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

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

III.2 Desserte par les réseaux :

III.2.1. Eau potable

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

III.2.2. Assainissement

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

III.2.3. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est préconisée.

Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est encouragée pour toute nouvelle construction.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

IAU : secteur à urbaniser à vocation d'habitat à court moyen terme

IAUX : secteur à urbaniser à vocation d'activité

CHAPITRE I

LA ZONE IAU

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

La zone IAU est concernée par :

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

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

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

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

Sont interdits dans l'ensemble du secteur IAU :

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

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

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

I.3. Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase,
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

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

II.1.1.1. Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers, où **un recul de 3 mètres minimum** sera demandé.

II.1.1.2. Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, exceptés les carports.

II.1.1.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

II.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

II.1.2.2. Pour les constructions annexes :

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

II.1.2.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **6 mètres à l'égout de toiture** et 6 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse)

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

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

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Néanmoins une négociation reste possible entre le pétitionnaire, la collectivité et les services instructeurs par rapport à un projet innovant et de qualité qui dérogerait à certains principes.

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

Pour les coloris de façade : le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdits

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

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

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.
Les haies d'essences locales seront à privilégier (Cf. annexe PLU).

II.4 Clôtures

II.4.1. Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

II.4.2. Clôture en limite du domaine public

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

Les clôtures, y compris les éléments à clairvoie ou les haies végétales, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres (excepté pour les murs existants à la date d'opposabilité du PLU d'une hauteur supérieure).

II.5 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments.

- constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher entamée

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

1 emplacement pour 50m² de Surface de plancher

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

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

- 6 mètres d'emprise

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

III.1.2. Accès

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

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

III.2 Desserte par les réseaux :

III.2.1. Eau potable

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

III.2.2. Assainissement

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

III.2.3. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est préconisée.

Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est préconisée pour toute nouvelle construction.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE II

LA ZONE IAUX

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension qui comprend essentiellement des activités

La zone IAUX est concernée par :

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de projet défini au document graphique, seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 15% de la surface existante.

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

Sont interdits dans l'ensemble du secteur IAUX :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions à usage d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacles,
- Les constructions à usage d'équipements sportifs,
- Les constructions à usage d'autres équipements recevant du public,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

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

- Les **constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire** pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité et construits simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité. Le logement peut néanmoins, et par exception, ne pas être intégré au bâtiment d'activité à condition de justifier du caractère incompatible des deux destinations pour des motifs liés à la sécurité (stockage de matières dangereuses...) ou aux nuisances (bruit, poussières...). »

I.3. Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase,
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Il est nécessaire que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

II.1.1.1. Les constructions devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers, 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.

II.1.1.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

II.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

II.1.2.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements collectifs pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

La hauteur maximale hors tout de toutes constructions ne devra pas excéder **12 mètres**.

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

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

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

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

Les aires de stockage extérieur devront être non visibles depuis le domaine public.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

II.4 Clôtures

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

II.5 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise

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

III.1.2. Accès

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

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

III.2 Desserte par les réseaux :

III.2.1. Eau potable

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

III.2.2. Assainissement

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé conforme à la réglementation en vigueur). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

III.2.3. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) est préconisée.
Une rétention minimale de 3 m³ des eaux pluviales, à la parcelle est encouragée pour toute nouvelle construction.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I

LA ZONE A

et secteur Aa

Il s'agit d'une zone agricole.

La zone A est concernée par :

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

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

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

Dans toute la zone A (excepté la zone Aa) : toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...)**, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole de l'exploitation.
- **Les constructions, installations, aménagement et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole**
- **Les extensions et annexes des constructions isolées à usage d'habitation existantes à la date d'opposabilité du PLU**, seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser :
 - 50 m² d'emprise au sol,
 - d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et
 - de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.**

Dans la zone Aa : toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté

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

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions :

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

Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 5 mètres de la limite des voies et chemins,
- à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et
- à moins de 6 m des berges des cours d'eau.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

II.1.3. Hauteur maximale

- **La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation** ne devra pas excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 6 m à l'acrotère** (en cas de toiture terrasse)

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

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cellules à grains et silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs.

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

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

Le bardage bois sera privilégié pour les bâtiments agricoles.

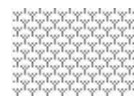
Les matériaux non destinés à rester bruts (agglôs, ...) devront être recouverts d'enduits.

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

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Les essences locales seront à favoriser

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



II.4 Stationnement

La perméabilisation des emplacements de stationnement sera à privilégier.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

III. Equipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

III.1.2. Accès

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

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

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

III.2 Desserte par les réseaux

III.2.1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

III.2.2. Assainissement

. Eaux usées

Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est existant, le branchement est obligatoire, lorsqu'il est techniquement réalisable.

Sinon, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CHAPITRE II

LA ZONE NATURELLE : N

et les secteurs :

Nj : secteurs liés aux vergers-jardins

Nx : secteur naturel autorisant l'activité de carrière

Nxa : secteur naturel autorisant l'activité de carrière et les constructions et installations liées à l'exploitation (sous conditions)

Nh : secteur du centre de réadaptation spécialisé St-Luc

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

DANS LE SECTEUR N, on interdit tout excepté :

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

Pour les **constructions isolées à usage d'habitation en zone naturelle**, les extensions et annexes seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser

- 50 m² d'emprise au sol,
- d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et
- de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

DANS LE SECTEUR NJ : on interdit tout excepté :

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

DANS LE SECTEUR Nx : on interdit tout excepté :

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

DANS LE SECTEUR Nxa : on interdit tout excepté :

- les **constructions et installations d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations liées à une exploitation de carrière à condition :
 - de ne pas dépasser 60m² d'emprise au sol.
 - de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur, hors tout
- L'activité de carrière

DANS LE SECTEUR Nh : on interdit tout excepté :

- les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les **constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics**,
- **Les constructions dont la destination est l'habitation** à condition que la hauteur maximale des bâtiments ne dépasse pas la hauteur des bâtiments existants et que leur implantation soit à l'intérieur du secteur Nh,
- **Les constructions à usage de commerce et activités de service**,
- **Les constructions à vocation de bureau**,

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 Volumétrie et implantation des constructions

en secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardins ne devra pas excéder **3,5 mètres hors tout** et 20 m² d'emprise au sol

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

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

II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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



III. Equipement et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Voirie

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

III.1.2. Accès

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

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

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