

STUCKANGE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le :

Règlement écrit – PLU de la commune de STUCKANGE

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| TITRE II : LES ZONES URBAINES | 10 |
| Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua..... | 11 |
| Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub..... | 18 |
| Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue..... | 25 |
| TITRE III : LES ZONES A URBANISER | 29 |
| Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUe | 30 |
| Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUh | 34 |
| Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUh | 41 |
| TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE | 44 |
| Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC | 45 |
| Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP | 52 |
| TITRE V : LA ZONE NATURELLE..... | 58 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de STUCKANGE, département de la Moselle (57).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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 R. 111-4.

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.

Archéologie

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie: «lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...] ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

En cas de non-respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2003, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89.

Par ailleurs, tous les travaux visés par l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² devront également transmis au Préfet de région.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Le règlement s'oppose à l'application du 3^e alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, les règles édictées par le PLU seront appréciées pour chaque lots nouveaux.

Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. RAPPELS

- Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.
- Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (RML) les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.
- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.
- Conformément possibilités offertes par l'article R151-21 du code de l'urbanisme, au sein des zones AU, les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciées comme un projet d'ensemble. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 7. DEFINITIONS

Annexes

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe peut être directement reliée au bâtiment principal.

Construction

Une construction utilise des matériaux durables et sera considérée soit comme le bâtiment principal ou soit comme ses annexes. Une construction est réalisée pour durer, elle n'est pas démontable.

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée, un immeuble.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Destination (usage)

La destination d'un immeuble est celle ayant fait l'objet de l'autorisation. Elle s'analyse au regard du bâtiment dans son ensemble et non lot par lot, par application du principe selon lequel « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ». S'agissant d'un bâtiment regroupant plusieurs activités, il convient donc de déterminer la destination principale du bâtiment, laquelle s'appliquera à l'ensemble du bâtiment.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Adaptation

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Secteur

Le secteur est une subdivision interne à la zone (exemple de zone : U, exemple de secteur : a). Au même titre qu'une zone, il s'agit d'un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurés sur les documents graphiques du PLU.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elles sont divisées en différents secteurs :

Ua : il s'agit du centre ancien de STUCKANGE, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et avec un alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Ub : le secteur « b » correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Ue : le secteur « e » correspond à un espace où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation destinée à accueillir tous les aménagements liés aux équipements publics de la commune.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – Ua : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML).
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les éoliennes de toute nature.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non réglementé.

Article 3 – Ua : accès et voiries

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique automobile doivent à minima se terminer par une voie piétonne connectée au maillage des voies piétonnes des zones urbaines existantes. Elles devront prévoir une place de retournement suffisamment dimensionnée pour la collecte des déchets.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique automobile ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ua : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).
- En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent en priorité être évacuées vers le réseau collecteur. A défaut, elles devront être rejetées vers le milieu récepteur.
- Afin de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou dans le milieu récepteur, les eaux pluviales pourront être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées par l'intermédiaire de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur la parcelle d'accueil du projet pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone, de télévision et réseaux divers

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ua : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d’eau constituant une emprise publique.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.
- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile, la façade sur rue de la construction la plus proche doit être située :
 - avec le même alignement qu’une des constructions qui jouxte le terrain à construire, si la façade avant de cette construction référence est située à une distance comprise entre 0 et 5 mètres,
 - ou, dans le cas où aucune construction ne jouxte le terrain à construire, l’implantation se fera à une distance comprise entre 0 et 5 mètres,
 - ou, dans le cas où la façade avant des constructions qui jouxtent le terrain à construire n’est pas située entre 0 et 5 mètres, l’implantation se fera à une distance comprise entre 0 et 5 mètres.
- Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation publique automobile, le point le plus proche de la construction principale doit être situé soit sur limite soit avec recul de un mètre minimum.

Règles particulières :

- Les règles d’implantation des constructions ne s’appliquent pas :
 - en cas d’impossibilité technique de respecter l’article 12 ; dans ce cas, l’implantation de la construction pourra être reculée de maximum 5 mètres par rapport à l’emprise publique,

- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire au-delà de 5 mètres si toutefois les règles générales des articles 6 et 7 ne peuvent être appliquées.

Article 7 – Ua : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faitage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une limite séparative.

Article 8 – Ua : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ua : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ua : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toit,
 - 12 mètres au faîtage.

Article 11 – Ua : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- Les aspects extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades) selon la localisation de l'antenne.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée 2 mètres en limites séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur plein. Les murs en plaque béton, en panneaux divers et en canisses sont interdits.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille de fer ou bois peint ou tout autre dispositif à claire voie.
- Elles sont interdites entre 2 usoirs.

Article 12 – Ua : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 place minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places minimum

Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 m².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- *soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres de l'unité foncière du projet,*
- *soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,*
- *soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.*

Article 13 – Ua : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- Au moins 80% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² de terrain non bâti.

Article 14 – Ua : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ua : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ua : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – Ub : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML).
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les éoliennes de toute nature.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non règlementé.

Article 3 – Ub : accès et voiries

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 5000 m² doivent conserver des possibilités de liaisons ultérieures avec leur environnement immédiat afin de garantir de manière cohérente de futurs bouclages (voie ouverte à la circulation automobile et voie piétonne).
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique automobile ne peuvent présenter une longueur supérieure à 100 mètres, aire de retournement comprise.

Article 4 – Ub : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).
- En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent en priorité être évacuées vers le réseau collecteur. A défaut, elles devront être rejetées vers le milieu récepteur.
- Afin de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou dans le milieu récepteur, les eaux pluviales pourront être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées par l'intermédiaire de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur la parcelle d'accueil du projet pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone, de télévision et réseaux divers

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ub : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d’eau constituant une emprise publique.
- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile :
 - tout point d’une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre 5 et 30 mètres,
 - les constructions annexes doivent s’implanter à une distance de 5 mètres minimum.
- Pour les parcelles concernées par un angle de voirie ouverte à la circulation automobile, tout point d’une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre :
 - 5 et 30 mètres pour la façade disposant de l’accès principal,
 - 3 et 30 mètres sur l’autre côté de l’angle.
- Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation publique automobile, le point le plus proche de la construction ou de l’installation doit être situé soit sur limite soit avec recul de un mètre minimum.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance égale à la hauteur de la dite construction (à l'égout ou à l'acrotère) moins 5 mètres en respectant un minimum de 2 mètres (h – 5 mètres avec un minimum 2 mètres).
- Toutefois, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une limite séparative.

Article 8 – Ub : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ub : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ub : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toit,
 - 12 mètres au faîtage.

Article 11 – Ub : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect ou le changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- Les aspects extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades) selon la localisation de l'antenne.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée 2 mètres en limites séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur plein. Les murs en plaque béton, en panneaux divers et en canisses sont interdits.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille de fer ou bois peint ou tout autre dispositif à claire voie.

Article 12 – Ub : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places minimum

Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 m².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- *soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres de l'unité foncière du projet,*
- *soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,*
- *soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.*

Article 13 – Ub : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- Au moins 80% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² de terrain non bâti.

Article 14 – Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ub : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ub : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Article 1 – Ue : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML).
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les éoliennes de toute nature.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à **la double condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et d'être intégrées au volume principal de la construction projetée (si les conditions de sécurité le permettent).
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce à **condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Article 3 – Ue : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – Ue : desserte par les réseaux

- Non règlementé.

Article 5 – Ue : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

- *Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.*
- *Les règles d’implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s’appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l’implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d’eau constituant une emprise publique.
- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile, tout point d’une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance supérieure à 5 mètres.
- Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation publique automobile, le point le plus proche de la construction ou de l’installation doit être situé soit sur limite soit avec recul de 1 mètre minimum.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance égale à la hauteur de la dite construction (à l'égout ou à l'acrotère) moins 5 mètres en respectant un minimum de 2 mètres (h – 5 mètres avec un minimum 2 mètres).
- Toutefois, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une limite séparative.

Article 8 – Ue : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ue : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ue : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout.

Article 11 – Ue : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 – Ue : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – Ue : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- Au moins 80% des surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 – Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ue : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ue : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

Les secteurs sont divisés en différents sous-secteurs :

- **IAUe** / extension constructible immédiatement des espaces dédiés aux équipements collectifs.
- **IAUh** / extension constructible immédiatement des espaces bâtis à destination d'habitat.
- **IIAUh** / extension destinée à une urbanisation à plus long terme à destination d'habitat.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE

Article 1 – IAUE : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML).
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les éoliennes de toute nature.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – IAUE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à **la double condition** d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et d'être intégrées au volume principal de la construction projetée (si les conditions de sécurité le permettent).
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce à **condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Article 3 – IAUE : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – IAUE : desserte par les réseaux

- Non règlementé.

Article 5 – IAUE : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – IAUE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

- *Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.*

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d’eau constituant une emprise publique.
- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile, tout point d’une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance supérieure à 5 mètres.
- Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation publique automobile, le point le plus proche de la construction ou de l’installation doit être situé soit sur limite soit avec recul de 1 mètre minimum.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – IAUE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

- Toute construction doit s’implanter soit :
 - sur limite,

- à une distance égale à la hauteur de la dite construction (à l'égout ou à l'acrotère) moins 5 mètres en respectant un minimum de 2 mètres (h – 5 mètres avec un minimum 2 mètres).
- Toutefois, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une limite séparative.

Article 8 – IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – IAUE : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – IAUE : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout.

Article 11 – IAUE : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 – IAUE : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – IAUe : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- Au moins 80% des surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 – IAUe : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – IAUe : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – IAUe : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUh

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – IAUh : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les résidences mobiles de loisirs (RML).
 - Les golfs.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Les dépôts et décharges de toutes natures.
 - Les parcs d'attractions.
 - Les éoliennes de toute nature.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – IAUh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
 - d'être aménagées globalement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
 - d'être compatibles avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.

Article 3 – IAUh : accès et voiries

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 5000 m² doivent conserver des possibilités de liaisons ultérieures avec leur environnement immédiat afin de garantir de manière cohérente de futurs bouclages (voie ouverte à la circulation automobile et voie piétonne).
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique automobile ne peuvent présenter une longueur supérieure à 100 mètres, aire de retournement comprise.

Article 4 – IAUh : desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelles devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).
- En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent en priorité être évacuées vers le réseau collecteur. A défaut, elles devront être rejetées vers le milieu récepteur.
- Afin de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou dans le milieu récepteur, les eaux pluviales pourront être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées par l'intermédiaire de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur la parcelle d'accueil du projet pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non

noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone, de télévision et réseaux divers

- Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – IAUh : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – IAUh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d’emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l’emprise publique.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s’implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d’eau constituant une emprise publique.
- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile :
 - tout point d’une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre 5 et 30 mètres.
 - les constructions annexes doivent s’implanter à une distance de 5 mètres minimum.
- Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation publique automobile, le point le plus proche de la construction ou de l’installation doit être situé soit sur limite soit avec recul de un mètre minimum.
- L’implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l’alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – IAUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l’installation.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
 - sur limite,
 - à une distance égale à la hauteur de la dite construction (à l'égout ou à l'acrotère) moins 5 mètres en respectant un minimum de 2 mètres (h – 5 mètres avec un minimum 2 mètres).
- Toutefois, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une limite séparative.

Article 8 – IAUh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – IAUh : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – IAUh : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règles :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toit,
 - 12 mètres au faîtage.

Article 11 – IAUh : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règlement écrit – PLU de la commune de STUCKANGE

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions ou l'éventuel changement d'aspect du au changement de destination des constructions existantes doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment par leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les pastiches d'architectures non locales sont interdits.
- Les aspects extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment principal et le caractère paysager du site.
- Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades) selon la localisation de l'antenne.

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée 2 mètres en limites séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique.
- Sur limite d'emprise publique, les clôtures doivent respecter la composition suivante :
 - Mur plein. Les murs en plaque béton, en panneaux divers et en canisses sont interdits.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille de fer ou bois peint ou tout autre dispositif à claire voie.

Article 12 – IAUh : stationnement

Définitions :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places minimum

Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 m².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les constructions de collectifs à usage d'habitation ou de bureau, engendrant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- *soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres de l'unité foncière du projet,*
- *soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,*
- *soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.*

Article 13 – IAUh : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- Au moins 80% des surfaces non bâties doivent rester perméables aux eaux pluviales (hors stationnement et hors circulation).
- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² de terrain non bâti.

Article 14 – IAUh : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – IAUh : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – IAUh : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUh

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – IIAUh : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 – IIAUh et IIAUx.

Article 2 – IIAUh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages à caractère technique à **condition** d'être nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie.

Article 3 – IIAUh : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – IIAUh : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – IIAUh : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – IIAUh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

- *Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.*

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance de 1 mètre minimum.

Article 7 – IIAUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite ou à une distance de 1 mètre minimum.

Article 8 – IIAUh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – IIAUh : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – IIAUh : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – IIAUh : aspect extérieur

- Non réglementé.

Article 12 – IIAUh : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – IIAUh : espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – IIAU : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – IIAUh : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – IIAUh : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.* »

Elles disposent de 2 secteurs particuliers. Le secteur AC destiné au développement des activités agricoles et le secteur AP protégé du fait de la proximité avec les zones d'habitation. Les zones A respectent les possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Elles englobent les secteurs ouverts du territoire généralement cultivés.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AC

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – Ac : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **condition** de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, à **condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et 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.

Article 3 – Ac : accès et voiries

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.
- Les accès sur les RD918 et 61 sont interdits hors agglomération.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique automobile ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ac : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent en priorité être évacuées vers le réseau collecteur. A défaut, elles devront être rejetées vers le milieu récepteur.
- Afin de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou dans le milieu récepteur, les eaux pluviales pourront être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées par l'intermédiaire de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur la parcelle d'accueil du projet pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ac : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Article 8 – Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ac : emprise au sol

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m².
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Article 10 – Ac : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des constructions principales à usage d'habitat est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou à 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes à usage d'habitat est fixée à 4 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres hors tout.

Article 11 – Ac : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

Bâtiments d'exploitation :

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

Pour les constructions à usage d'habitat :

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat vernaculaire, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles présentent un intérêt environnemental.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs en s'assurant qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs de la commune.

Clôtures végétales :

- La hauteur des clôtures végétales ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Clôtures non végétales :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique. Elles doivent être composées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 mètre et d'un dispositif à clairevoie.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sur limite séparative.

Article 12 – Ac : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ac : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige (1 arbre pour 20 m² de surface de plancher entamée), ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ac : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ac : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – Ap : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Ap : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions des constructions et installations à usage agricole à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, à **condition** :
 - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
 - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
 - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation.

Article 3 – Ap : accès et voiries

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Les places de stationnement directement accessibles ne sont pas considérées comme des accès.
- Les accès sur les RD918 et 61 sont interdits hors agglomération.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
- Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique automobile ne peuvent desservir plus de 5 logements et ne doivent pas compromettre un futur bouclage sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 4 – Ap : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent en priorité être évacuées vers le réseau collecteur. A défaut, elles devront être rejetées vers le milieu récepteur.
- Afin de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou dans le milieu récepteur, les eaux pluviales pourront être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées par l'intermédiaire de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur la parcelle d'accueil du projet pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non

noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – Ap : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – Ap : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.

Article 7 – Ap : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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.

Article 8 – Ap : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – Ap : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – Ap : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les extensions sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Article 11 – Ap : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les bâtiments d'exploitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

Bâtiments d'exploitation :

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

Clôtures végétales :

- La hauteur des clôtures végétales ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Clôtures non végétales :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique. Elles doivent être composées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 mètre et d'un dispositif à clairevoie.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sur limite séparative.

Article 12 – Ap : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ap : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Non réglementé.

Article 14 – Ap : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – Ap : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – Ap : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LA ZONE NATURELLE

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Elles ne disposent pas de secteur particulier. Les zones N respectent les possibilités offertes hors STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Elles englobent les secteurs boisés du territoire.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter au rapport de présentation pour plus de précisions.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,

- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – N : accès et voiries

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement

- Le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. A défaut de branchement possible à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif et/ou le milieu naturel doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent en priorité être évacuées vers le réseau collecteur. A défaut, elles devront être rejetées vers le milieu récepteur.
- Afin de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou dans le milieu récepteur, les eaux pluviales pourront être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées par l'intermédiaire de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales sur la parcelle d'accueil du projet pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

- Les réseaux secs seront aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 – N : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m² d'espace non construit et entretenu.
- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE