

PLAN LOCAL D'URBANISME

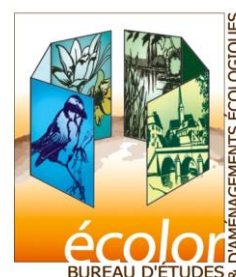


COMMUNE DE BUHL-LORRAINE



D - REGLEMENT

Dossier arrêté par DCM du 1^{er} février 2016



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 4 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 5 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 10

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 15

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 22

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 27

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU 33

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU_s 38

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUX 43

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU 48

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX 51

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 55

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 61

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BUHL-LORRAINE et se substitue au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 juillet 1979, qui a fait l'objet de nombreuses mises à jour et modifications dont la dernière a été approuvée le 9 septembre 2005.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA :** le centre ancien du village,
- La zone UB :** les extensions du village,
- La zone UC :** les constructions en lien directe avec le bâti de Sarrebourg
- La zone UX :** le secteur d'activités,

II - LES ZONES A URBANISER

Les **zones à urbaniser AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La **zone à urbaniser « zone AU »** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

La zone I AU : zone future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La zone IAU est couverte par des orientations d'aménagement.

La zone I AU : zone future non équipée ou partiellement équipée, destinée essentiellement à de l'habitat pour personnes à mobilité réduite, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Elle est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Chaque zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. La zone IAU est couverte par une orientation d'aménagement.

La zone I AUX : zone future non équipée ou partiellement équipée, réservée à accueillir des activités économiques et destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

La zone IAU fait l'objet d'orientations d'aménagement.

La zone 2 AU : zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2 AUX : zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'activités à long terme. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

III - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

La zone A et le secteur Aa

Sont 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.

La zone a comprend **un secteur Aa**, où la constructibilité est limitée.

IV - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

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

La zone N comprend 7 secteurs :

Nj : les secteurs de vergers-jardins,

Ne : les secteurs d'étangs,

Nf : les secteurs de forêts,

NL : le secteur de loisirs.

Na : le secteur de l'aérodrome.

Nm : le secteur du terrain militaire.

Nh : le secteur d'habitat isolé.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123.1) « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

ARTICLE IV - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE V - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées.

. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE VI - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux S.D.A.G.E. des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2010.

L'un des enjeux du S.D.A.G.E. du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Le P.L.U. de BUHL-LORRAINE doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du S.D.A.G.E.

ARTICLE VII

- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UA est concernée par :

- l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, identifié, sur les plans de zonage, par une trame grisée, L'article R 111-2 pourra être appliqué dans ce secteur.
R111-2 : 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.
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Le secteur UAi concerne les secteurs soumis à aléa inondabilité fort de la vallée de la Bièvre.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UAI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - à l'exploitation forestière,
 - à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépendances et annexes (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- **Les dépendances et annexes** dans les conditions fixées à l'article 10,
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

Dans le secteur UAi, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules sont autorisées, les extensions mesurées des constructions existantes, limitées à 15% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre), excepté dans les secteurs UAi, les constructions sont autorisées, à condition que la dalle du premier niveau utile destinée à l'habitation ou à l'activité soit à une altitude supérieure à la cote de référence des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

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

1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, relatif à l'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

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

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public de collecte.

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

2. **Cas des cours d'eau et fossés** : toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés (sauf en cas de reconstruction à l'identique).

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les zones où les constructions sont édifiées en continu :

1.1. Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

1.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point, du bâtiment projeté, sans être inférieur à 3 mètres.

1.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point, du bâtiment projeté, sans être inférieur à 3 mètres.

2. Dans les zones où les constructions ne sont pas édifiées en ordre continu

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

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 12 m hors tout.

2. La hauteur des constructions édifiées à l'arrière de la construction sur rue, ne doit pas dépasser la hauteur de la construction édifiée sur rue.

3. Autres constructions :

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ... , les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les équipements publics, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

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

2. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type calvaire, ...).

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

3. Toitures - Volumes

- Les constructions sur rue devront obligatoirement avoir une toiture à deux pans et un faitage principal parallèle à l'axe de la voie sauf pour les bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU) où le faitage est perpendiculaire à la rue, et pour les constructions situées en angle de rue.
- La toiture a un pan peut être autorisée, coté rue, pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (dans le cas de maisons peu profondes).
- Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires, les matériaux de toitures, pour les constructions principales, autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles traditionnelle de ton rouge, brun ou de l'ardoise.

4. Enduit et coloration de façade

- Les matériaux non destinés à rester bruts (moellons, agglos ...) devront être recouverts d'enduits.
- Les façades de couleur vive sont interdites.

5. Clôtures et mur de soutènement formant clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE II-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UB est concernée par :

- l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, identifié, sur les plans de zonage, par une trame grisée, L'article R 111-2 pourra être appliqué dans ce secteur.
R111-2 : 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.
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Le secteur UBi concerne les secteurs soumis à aléa inondabilité fort de la vallée de la Bièvre.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UBI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'exploitation forestière,
 - à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépendances et les annexes (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

Dans le secteur UBi, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules sont autorisées, les extensions mesurées des constructions existantes, limitées à 15% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre), excepté dans les secteurs UBi, les constructions sont autorisées, à condition que la dalle du premier niveau utile destinée à l'habitation ou à l'activité soit à une altitude supérieure à la côte de référence des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

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

1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, relatif à l'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m³ par tranche de lot de 10 ares entamé.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions ne doit pas être implantée à :

- moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- moins de 10 m de l'emprise des routes départementales,

Pour les voies privées soumises, la limite d'emprise de la voie se substitue à celle de l'alignement.

2. Cas des cours d'eau et fossés : toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés (sauf en cas de reconstruction à l'identique).

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté sans être inférieure à 3 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes et dépendances, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 m hors tout
3. Autres constructions :

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, , les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les équipements publics, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

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

2. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type calvaire, ...).

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

3. Enduit et coloration de façade

- Les matériaux non destinés à rester bruts (moellons, agglos ...) devront être recouverts d'enduits.
- les couleurs vives sont interdites.

4. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Pour les constructions nouvelles :

- pour **les logements individuels** : minimum 2 places de stationnement,
- pour **les logements collectifs** : une place de stationnement, par chaque tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 2 places de stationnement par logement.

Dans les collectifs, un local pour les deux roues doit être prévu.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE III-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UC est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et l'aléa faible de sismicité.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UCI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'exploitation forestière,
 - au commerce (sauf dans le cas visés à l'article 2)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

I.3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum 3,50 mètres.

I.4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, aboutissant au dispositif de traitement communal.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, relatif à l'assainissement non collectif.
- La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2.2. Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m³ par tranche de lot de 10 ares entamé.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 12 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. les constructions annexes devront être édifiées en retrait de l'alignement de la façade de la construction principale.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté sans être inférieure à 3 mètres.
2. Les dépendances et annexes pourront s'implanter en limite séparative, à condition :
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m²,
 - qu'elles soient limitées à un rez-de-chaussée.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface de terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 6 mètres, avec un maximum de 9 m à la faitière.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

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

2. Toitures

Un seul niveau de combles aménagés est autorisé par immeuble.

3. Façades, percement, fermetures

Les bardages donnant un aspect métallique ou plastique à la façade de la construction sont interdits.

4. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Pour les constructions nouvelles :

- pour **les logements individuels** : minimum 2 places de stationnement,
- pour **les logements collectifs** : une place de stationnement, par chaque tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 2 places de stationnement par logement.

Dans les collectifs, un local pour les deux roues doit être prévu.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts et entretenus.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE IV-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée aux activités économiques.

La zone UX est concernée par :

- l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, identifié, sur les plans de zonage, par une trame grisée, L'article R 111-2 pourra être appliqué dans ce secteur.
R111-2 : 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.
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Cette zone comprend un **secteur UXa**, correspondant à la zone d'activités des Rives de la Bièvre.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole,
 - de loisirs
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les installations de traitement des ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les carrières ou décharges,
 - Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX1 :

- **Les constructions à usage d'habitation à condition :**
 - de limiter à un logement par bâtiment d'activité,
 - que cette surface soit intégrée au corps du bâtiment à usage d'activité (sauf si pour des raisons de sécurité s'y opposent),
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone, liés aux infrastructures de transport terrestres ou aux fouilles archéologiques.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article UX1.
- Les stockages de matériels et matériaux nécessaires à l'activité de l'entreprise s'ils sont situés entre le bâtiment et le fond de la parcelle.

Dans le secteur concerné par la trame grisée (aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre), toute nouvelle construction doit être validée par une étude hydraulique.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.
3. Les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

- 2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2.2. Tout accès individualisé nouveau, hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

2.2. Eaux pluviales

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

À défaut, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

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

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions ou leurs extensions doivent respecter un recul minimal :

- . de 10 m comptés depuis l'emprise extérieure des routes départementales.
- . de 100 m comptés depuis l'axe de la RN4.

2. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, exceptés pour le **secteur UXa** ou un retrait minimum de 10 m s'appliquera.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans être inférieure à 5 mètres.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, , pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, stockage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains, notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, l'adaptation au sol.

2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de constructions doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

CARACTERE DE LA ZONE IAU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

La zone IAU est concernée par :

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

La zone IAU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qu'il est nécessaire de respecter.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE IAU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'exploitation forestière,
 - à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépendances et les annexes (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE IAU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sur l'ensemble de la zone, les constructions non mentionnées à l'article IAU1 sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et avec la vocation de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

I. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE IAU3 - ACCES ET VOIRIE

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

I.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE IAU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, relatif à l'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m³ par tranche de lot de 10 ares entamé.

ARTICLE IAU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE IAU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions ne doit pas être implantée à :

- moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,

Pour les voies privées soumises, la limite d'emprise de la voie se substitue à celle de l'alignement.

2. Cas des cours d'eau et fossés : toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés (sauf en cas de reconstruction à l'identique).

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE IAU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE IAU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE IAU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE IAU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 7 mètres.

2. La hauteur maximale des annexes et dépendances, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 m hors tout

3. Autres constructions :

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, , les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les équipements publics, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE IAU11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

2. Enduit et coloration de façade

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

- Les couleurs vives sont interdites.

3. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE IAU12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Pour les constructions nouvelles :

- pour **les logements individuels** : minimum 2 places de stationnement,
- pour **les logements collectifs** : une place de stationnement, par chaque tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 2 places de stationnement par logement.

Dans les collectifs, un local pour les deux roues doit être prévu.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE IAU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenus.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 5% de la surface de l'opération (hors voirie) en espaces verts. Les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE IAU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

ARTICLE IAU15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE IAU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE II-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_s

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat pour personnes à mobilité réduite.

La zone IAU_s est concernée par :

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

La zone IAU_s fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qu'il est nécessaire de respecter.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE IAU_s I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'exploitation forestière,
 - à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépendances et les annexes (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE IAU_s 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sur l'ensemble de la zone, les constructions non mentionnées à l'article IAU_s I sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et avec la vocation de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

I. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE IAU_s 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

I.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE IAU_s 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, relatif à l'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m³ par tranche de lot de 10 ares entamé.

ARTICLE IAU_s 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAU_s 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,

Pour les voies privées soumises, la limite d'emprise de la voie se substitue à celle de l'alignement.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

ARTICLE IAU_s 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE IAU_s 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE IAU_s 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE IAU_s10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 7 mètres.

2. La hauteur maximale des annexes et dépendances, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 m hors tout

3. Autres constructions :

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, , les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les équipements publics, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE IAU_s11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

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

2. Enduit et coloration de façade

- Les matériaux non destinés à rester bruts (moellons, agglos ...) devront être recouverts d'enduits.
- Les couleurs vives sont interdites.

3. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE IAU_s 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Pour les constructions nouvelles :

- pour **les logements individuels** : minimum 1 place de stationnement,
- pour **les logements collectifs** : une place de stationnement, par chaque tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un maximum de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE IAU_s 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE IAU_s 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IAU_s 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE IAU_s 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE III-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX **Et au secteur IAUXa**

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

La zone IAUX est concernée par :

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

Cette zone comprend un **secteur IAUXa**, correspondant à la zone d'activités future des Rives de la Bièvre.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- . Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole,
 - de loisirs
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les installations de traitement des ordures ménagères,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les carrières ou décharges,
 - Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE IAUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article IAUX1 sous conditions:

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et avec la vocation de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

- **Les constructions à usage d'habitation à condition :**
 - de limiter à un logement par bâtiment d'activité,
 - que cette surface soit intégrée au corps du bâtiment à usage d'activité (sauf si pour des raisons de sécurité s'y opposent),
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone, liés aux infrastructures de transport terrestres ou aux fouilles archéologiques.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas une occupation ou une utilisation du sol mentionnée à l'article IAUX1.
- Les stockages de matériels et matériaux nécessaires à l'activité de l'entreprise s'ils sont situés entre le bâtiment et le fond de la parcelle.

ARTICLE IAUX3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9 mètres d'emprise.
3. Les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

- 2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2.2. Tout accès individualisé nouveau, hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE IAUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement.
- A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- Les effluents doivent être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

2.2. Eaux pluviales

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

À défaut, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

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

ARTICLE IAUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions ou leurs extensions doivent respecter un recul minimal :
 - . de 10 m comptés depuis l'emprise extérieure des routes départementales.
 - . de 100 m comptés depuis l'axe de la RN4.
2. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, exceptés pour **le secteur IAUXa** ou un retrait minimum de 10 m s'appliquera.
2. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE IAUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment projeté, sans être inférieure à 5 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.
3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE IAUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol ne peut excéder 15 m à l'égout de toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE IAUX11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Règle générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, stockage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains, notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, l'adaptation au sol.

2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Le Maire peut s'opposer aux projets de clôtures qui, par leurs aspects, leurs proportions, leurs revêtements, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage urbain environnant.

ARTICLE IAUX12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

ARTICLE IAUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de constructions doivent être plantées ou aménagées en espaces verts et être entretenus.

ARTICLE IAUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IAUX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE IAUX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

La zone 2AU est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et l'aléa faible de sismicité.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2.

ARTICLE 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant, au moins égale à 5 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 2AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

I. Règle générale

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES

Pas de prescription

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Pas de prescription

ARTICLE 2AU15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à vocation d'activités. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

La zone 2AUX est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et l'aléa faible de sismicité.

ARTICLE 2AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AUX2.

ARTICLE 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AUX3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant, au moins égale à 5 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Règle générale

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 2AUX12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

La zone A est concernée par :

- l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, identifié, sur les plans de zonage, par une trame grisée, L'article R 111-2 pourra être appliqué dans ce secteur.
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.
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

Cette zone comprend un **secteur Aa** où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Sont autorisées sous conditions dans la seule zone A (excepté dans le secteur concerné par la trame grisée (aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre), les constructions et installations suivantes :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

1.2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.

1.3. 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.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière concernée et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

2. Sont autorisées sous conditions dans le secteur Aa et la zone A, les constructions et installations suivantes :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou concourant aux missions de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

3. Sont autorisées sous conditions dans le secteur concerné par la trame grisée (aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre),

3.1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

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

1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, 10 m des routes départementales et à moins de 6 m des berges des cours d'eau et fossés.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
2. La hauteur des bâtiments agricoles, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, ne doit pas excéder 15 mètres hors tout,
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).


2. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ (type calvaire, ...).

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.I.5.III du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend 7 secteurs :

- Nj**: les secteurs de vergers-jardins,
- Ne** : les secteurs d'étangs,
- Nf** : les secteurs de forêts,
- NL** : le secteur de loisirs.
- Na** : le secteur de l'aérodrome.
- Nm** : le secteur du terrain militaire.
- Nh** : le secteur d'habitat isolé.

La zone N est concernée par :

- l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, identifié, sur les plans de zonage, par une trame grisée, L'article R 111-2 pourra être appliqué dans ce secteur.
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.
- l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles,
- l'aléa faible de sismicité.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I. Dans l'ensemble de la zone :

- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée. Les extensions mesurées des constructions existantes seront limitées à 15 % de la surface de plancher, réalisés à une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement d'usage.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Dans le secteur Nj :

- **Les annexes et les abris de jardins**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.

3. Dans les secteurs Ne :

- **Les abris de pêche**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.

4. Dans le secteur NL :

- **Toutes constructions et occupations du sol liées à l'activité de sport et de loisirs.**
- **Les aires de jeux et de sport ouvertes au public**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les aires de stationnement ouvertes au public**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,

5. Dans le secteur Na :

- **Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'activité aéronautique,**
- **les extensions des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU.**
- **les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU.**

6. Dans le secteur Nm :

- . **les constructions et installations liées à l'activité militaire,**

7. Dans le secteur Nh :

- . les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone.
- . les extensions mesurées, limitées à 15 % de la surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

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

1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Aucune construction ne peut être implantée :

- moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- moins de 10 m de l'emprise des routes départementales,
- moins de 100 m de l'axe de la RN4.
- moins de 6m des berges des cours d'eau et fossés.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

DANS LES SECTEURS Nj :

. Pour les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) et abris de jardin, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

DANS LES SECTEURS Ne :

. Pour les abris de pêche, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

ARTICLE NI0 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR Na :

La hauteur, hors tout, des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres.

DANS LE SECTEUR Nj :

Pour les abris de jardins et annexes, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

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

DANS LE SECTEUR Ne :

Pour les abris de pêche, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE NI 1 - ASPECT EXTERIEUR

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


Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE NI 2 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE NI 3- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.5.III du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

ARTICLE NI 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription

ARTICLE NI 5 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE NI 6 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription