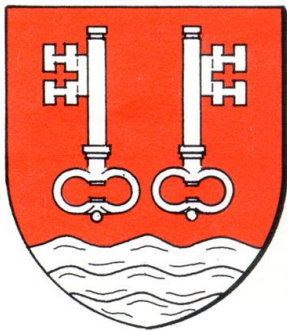


# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité*

## Ranspach-le-Bas



### 3c. Règlement mis en compatibilité

Plan Local d'Urbanisme  
Déclaration de projet et mise en  
compatibilité du PLU

Le Maire



Septembre 2021



# Sommaire

<b>1. PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	6
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	16
CHAPITRE 3 - ZONE AU.....	26
CHAPITRE 4 - ZONE A.....	36
CHAPITRE 5 - ZONE N.....	42

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité :  
les modifications apportées au règlement figurent en  
rouge**

# 1. PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Il est rappelé que le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Ranspach-Le-Bas tel que délimité sur les plans de zonage.

## 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de Ranspach-Le-Bas.

Les règles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme définies le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3 Les règles définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux parties enterrées (sous-sol situé en totalité sous le niveau du terrain avant aménagement) des constructions.

## 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

3.1. La zone urbaine comprend :

- a) une zone UA ; elle comprend un secteur Uj ;
- b) une zone UB ; elle comprend le secteur UBb et le secteur UBe ;

3.2. La zone à urbaniser (AU) ; elle comprend les secteurs AUa, ~~et~~ AUc et AUe ;

3.3. La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa et Ab;

3.4. La zone naturelle et forestière est appelée zone N.

## 4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le 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.

## 5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou démolis

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Ranspach-le-Bas, les articles L111-15 et L111-23 (ancien article L.111-3 du code de l'urbanisme) s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

## 6. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

## 7. Définition

### ➤ Notion de « bâtiment annexe »

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, abris de jardin etc...

### ➤ **Carport** : abri couvert totalement ouvert sur les côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

### ➤ **Hauteur d'une construction à l'égout du toit**

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

### ➤ **Plan vertical de la façade**

Le plan vertical de la façade est celui qui s'appuie sur les parements des structures porteuses ou des murs rideaux.

### ➤ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les logements ne rentrent pas dans cette catégorie de constructions.



## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA comprend le secteur Uj.

### Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. La création de nouveaux établissements industriels.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. Toute construction nouvelle de bâtiment à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau (Aubach et Alte bach).
- 1.7. La construction de tout bâtiment dans la zone soumise au risque d'inondation figurant sur le plan de zonage.
- 1.8 **Dans les secteurs Uj** ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol édictées à l'article **UA 2.5**.

### Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants (y compris agricole) s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles existants lorsqu'ils visent à diminuer les nuisances, sans accroître le périmètre de réciprocité.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

- 2.4.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.5.** **Dans les secteurs Uj**, sont autorisés les piscines ainsi que les abris de jardins, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par abri et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** Aucune voie nouvelle publique ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate forme inférieur à :
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus (sauf voie à sens unique).
  - 6 mètres dans tous les autres cas (sauf voie à sens unique).
- 3.1.3.** Sauf dans le cas de la desserte de deux logements au plus ou voie à sens unique, la largeur de la chaussée (hors trottoir) ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- 3.1.4.** Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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

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

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



**Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les immeubles qu'il projette d'édifier.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées-** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux de branchement d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

**Article UA 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

**Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**6.1.** Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures (emplacements réservés).

- 6.2.** Toutefois, notwithstanding les dispositions de l'article 6.1 : s'il existe un alignement architectural matérialisé par l'agencement des immeubles voisins, les constructions pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. En cas de décrochement entre deux immeubles encadrant la nouvelle construction, la construction pourra soit, être alignée sur l'un ou l'autre de ces immeubles, soit être implantée entre ces deux limites.
- 6.3.** Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.
- 6.4.** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, auvents...) ;
  - aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation ;
  - aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
  - aux carports ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

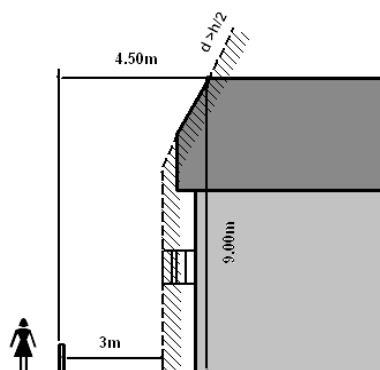
Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.*

- 7.1.** **Sur une profondeur de 15 mètres de l'alignement des voies,** les constructions pourront être édifiées sur limite séparative. Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Exemple de construction en recul des limites séparatives (illustration indicative) :



**7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans un des cas suivants :**

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;
- ou :
- en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UA 8 ;
- ou :
- en cas de projet architectural commun ;
- ou :
- lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs. Au-dessus de 4 mètres de hauteur sur limite séparative, le volume constructible est délimité entre 0 et 3 mètres par un plan incliné à 45° au-dessus du plan horizontal vers l'intérieur de la construction.

**7.3. Les articles 7.1 à 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...) ;
- aux abris de jardin dans les secteurs UJ ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- aux carports ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En outre les piscines non couvertes s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette règle pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Pour les constructions existantes, dont l'emprise au sol excède le maximum autorisé ci-dessus, l'adaptation et le développement de la surface de plancher au sein du volume bâti existant est autorisé ainsi qu'une extension ou une annexe de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum (par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU).

- 9.2.** Les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas :
- aux travaux de mise en conformité ou d'isolation des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités commerciales, hôtelières et artisanales.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

- 10.1.** La hauteur totale maximale des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.

- 10.2.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées dans l'article 10.1, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.3. Dans les secteurs Uj,** la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 4 mètres.
- 10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de règles de hauteur.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

### **11.2. Matériaux et Bâtiments**

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

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

#### **Attique**

Les façades de l'attique seront en recul de 1,50 mètre minimum du plan vertical des façades.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,50 mètre. Elles seront constituées soit par un treillis métallique, soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre, soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre et surmonté ou non d'éléments à claire voie. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage. La visibilité au droit des carrefours doit être assurée.

**11.3.2.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,50 mètre. Toutefois, pour les grillages, cette hauteur maximum est amenée à

1,80 mètre, pour les murs pleins cette hauteur sera de 1 mètre au maximum et pour les haies végétale, cette hauteur sera de 2 mètres maximum.

**11.3.3. Dans les secteurs UJ**, les murs pleins sont interdits (clôtures).

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

**12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de l'opération doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes définies ci-dessous.

**12.1.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

**12.1.3** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**12.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places par logement dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

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

### **Stationnement des vélos**

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

### **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** Un accompagnement d'arbres d'essence locale est exigé lors d'une nouvelle construction. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (avec création de logements, (hors réhabilitation d'un bâtiment existant), les espaces verts devront représenter au moins 20 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** La totalité des espaces libres non nécessaires à la circulation et au stationnement de véhicules devront être plantés ou aménagés.
- 13.3.** **Dans les secteurs Uj**, au moins 50 % de la superficie du terrain devra être végétalisé. Les piscines pourront être comprises dans les 50 % d'espaces végétalisés.

### **Article UA 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.





## CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs UBb et UBe.

### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. La création de nouveaux établissements industriels.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. **Dans le secteur UBe**, les activités industrielles, les entrepôts non liés à une activité sur place ainsi que les logements autres que ceux visés dans l'article 2.5.
- 1.7. La construction de tout bâtiment dans la zone soumise au risque d'inondation figurant sur le plan de zonage.
- 1.8. Toute construction nouvelle de bâtiment à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau (Aubach et Alte bach).

### Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants (y compris agricole) s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles existants lorsqu'ils visent à diminuer les nuisances et à améliorer le caractère de la zone.
- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

- 2.4.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.5.** **Dans le secteur UBe** ne sont autorisés que les logements de service à raison d'un logement au maximum par établissement d'activité, à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2.** Aucune voie nouvelle publique ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à :
- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus (sauf voie à sens unique).
  - 6 mètres dans tous les autres cas (sauf voie à sens unique).
- 3.1.3.** Sauf dans le cas de la desserte de deux logements au plus ou voie à sens unique, la largeur de la chaussée (hors trottoir) ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- 3.1.4.** Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus.

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

**Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les immeubles qu'il projette d'édifier.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées-** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux de branchement d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

**Article UB 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

**Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés*

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies (ce recul est de 2 mètres au moins dans la rue des vergers).

**6.2.** Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles sont érigés selon un alignement architectural, les constructions nouvelles pourront être implantées sur cet alignement.

- 6.3.** Dans le secteur **UBe**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la RD 419 et à 2 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6.4.** Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.
- 6.5.** Les règles 6.1 à 6.3 ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, auvents, ...).
  - aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.
  - aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
  - aux carports
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

En outre les piscines non couvertes s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.*

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans un des cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;  
ou :
- en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UB 8 ;  
ou :
- en cas de projet architectural commun ;  
ou :
- lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs. Au-dessus de 4 mètres de hauteur sur limite séparative, le volume constructible est délimité entre 0 et 4 mètres par un plan incliné à 45° au-dessus du plan horizontal vers l'intérieur de la construction.

**7.3.** Nonobstant les articles 7.1 et 7.2, les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 2 mètres de la limite séparative.

**7.4.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux carports (longueur d'adossement sur limite séparative étant inférieur à 6 m).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul des limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette règle pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** **Sauf dans le secteur UBe**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Pour les constructions existantes, dont l'emprise au sol excède le maximum autorisé ci-dessus, l'adaptation et le développement de la surface de plancher au sein du volume bâti existant est autorisé ainsi qu'une extension ou une annexe de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum (par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU).

- 9.2.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux travaux de mise en conformité ou d'isolation des constructions existantes,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

- 10.1.** **Sauf dans les secteurs UBb et UBe** : la hauteur totale maximale des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.
- 10.2** **Dans le secteur UBb**, la hauteur totale maximale des constructions de toute nature est limitée à 9,50 mètres au-dessus du niveau préexistant du sol et 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur totale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 8 mètres.
- 10.3.** **Dans le secteur UBe**, la hauteur totale des constructions est limitée à 11 mètres.
- 10.4.** Toutefois les règles des articles 10.1., 10.2. et 10.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure de celles visées aux articles 10.1, 10.2 et 10.3, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment initial.

**10.5.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de règles de hauteur.

**10.6. Remblais**

**10.6.1.** La hauteur des remblais ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

**10.6.2.** La hauteur des remblais et de la terrasse pourra être légèrement augmentée s'il y a impossibilité de raccorder gravitairement le drainage périphérique de la construction au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

**Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

**11.2. Matériaux et bâtiments**

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

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

**Attique**

Les façades de l'attique seront en recul de 1,50 mètre minimum du plan vertical des façades.

**11.3. Clôtures**

**11.3.1.** La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,50 mètre. Elles seront constituées soit par un treillis métallique, soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre, soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre et surmonté ou non d'éléments à claire voie. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

**11.3.2.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,50 mètre. Toutefois, pour les grillages, cette hauteur maximum est amenée à

1,80 mètre, pour les murs pleins cette hauteur sera de 1 mètre au maximum et pour les haies végétales, cette hauteur sera de 2 mètres maximum.

La visibilité au droit des carrefours doit être assurée.

## **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

**12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de l'opération doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes définies ci-dessous.

**12.1.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

**12.1.3** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**12.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.



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

### Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

**12.2.** Les dispositions de l'article 12.1. ne s'appliquent pas pour le secteur UBe, sauf pour ce qui concerne le stationnement des vélos.

### Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

**13.1.** Un accompagnement d'arbres d'essence régionale est exigé lors d'une nouvelle construction.

**13.2. Sauf dans le secteur UBe,** au moins 10 % de la superficie du terrain devra être planté. Cette surface devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation (avec création de logements, hors réhabilitation d'un bâtiment existant), les espaces verts devront représenter au total au moins 20 % de la superficie du terrain d'assiette.

**13.3. Dans le secteur UBe,** les espaces non affectés à la construction et aux stationnements devront être plantés. Les espaces de stationnement à l'air libre devront faire l'objet de plantations d'arbres à hautes tiges, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

**13.4.** Les dispositions de l'article 13.2 ne s'appliquent pas :

- aux travaux de mise en conformité ou d'isolation des constructions existantes,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UB 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.



## CHAPITRE 3 - ZONE AU

La zone AU comprend les secteurs AUa, **et** AUc (pôle d'équipements) **et** AUe.

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toute occupation ou utilisation à usage autre que ceux visés à l'article AU 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping,
  - les terrains de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone ou du secteur,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
  - les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves,
  - la création d'étang.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les installations ou constructions présentant un risque ou produisant des nuisances pour le voisinage des zones d'habitations.
- 1.5. Toute construction nouvelle de bâtiment à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau.
- 1.6. Les bâtiments devront être édifiés avec un recul minimal de 10 mètres des espaces boisés protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 1.7. La construction de sous-sol dans la zone AU non indiquée (hors secteurs AUa **et** AUc **et** AUe).
- 1.8. **Dans le secteur AUe, les activités industrielles et hôtelières.**

## **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- la réfection des constructions existantes.

**2.2.** Dans les secteurs **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises en zone UB, ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble à condition :

- que chaque opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une superficie minimale de 0,50 ha ;
- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

**2.3.** Dans le secteur **AUc**, les occupations et utilisations du sol sont admises sont les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

**2.4.** Dans le secteur **AUe** sont autorisées les destinations suivantes :

- les activités artisanales ;
- les activités de bureaux ;
- les activités commerciales à condition que la surface de vente n'excède pas 400m<sup>2</sup> ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité de production sur place ;
- les logements de service uniquement à raison d'un logement au maximum par établissement d'activité, à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les aires de co-voiturage.

**2.5.** Dans le secteur **AUe** les occupations et utilisations du sol devront tenir compte des conditions suivantes :

- elles devront être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble du secteur.

## **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**3.1.2.** Aucune voie nouvelle publique ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate forme inférieur à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus (sauf voie à sens unique).
- 6 mètres dans tous les autres cas (sauf voie à sens unique).

**L'article 3.1.2. ne s'applique pas au secteur AUe.**

**3.1.3.** Sauf dans le cas de la desserte de deux logements au plus ou voie à sens unique, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

**L'article 3.1.3. ne s'applique pas au secteur AUe.**

**3.1.4.** **Sauf dans le secteur AUe**, les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1. ci-dessus **(pour le secteur AUe, seul l'article 3.1.1 s'applique).**

**Dans le secteur AUe, un seul accès à la RD 419 est autorisé.**

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

## 4.2. Assainissement

**4.2.1. Eaux usées** - Tous les effluents doivent être évacués dans le réseau collectif d'assainissement.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau.

**4.2.2. Eaux pluviales** - Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## 4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

### Article AU 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

**Dans le secteur AUe** : les immeubles à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

### Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés*

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques **et sauf pour le secteur AUe**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les constructions devront être en recul d'au moins 4 m de la RD 21-5 et la RD 12B1.

**6.2.** **Dans le secteur AUe**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la RD 419 et à 2 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

**6.3.** Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.

**6.4.** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, auvents, ...) à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation.
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux carports (**cet alinéa ne s'applique pas au secteur AUe**) ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.*

**7.1.** **Sauf dans le secteur AUc et AUe**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

**Dans le secteur AUc** les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul des limites séparatives.

**Dans le secteur AUe**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

**7.2.** Toutefois, **sauf pour le secteur AUe**, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite,  
ou :
- en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article AU8,  
ou :
- dans le cadre d'un projet architectural commun,  
ou, :

- lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs. Au-dessus de 4 mètres de hauteur sur limite séparative, le volume constructible est délimité entre 0 et 3 mètres par un plan incliné à 45° au-dessus du plan horizontal vers l'intérieur de la construction.

**Dans le secteur AUe, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les cas suivants :**

- dans le cadre d'un projet architectural commun,  
ou
- lorsque la hauteur sur limite des constructions n'excède pas 3 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives.

**7.3.** Nonobstant l'article 7.1, les piscines non couvertes seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres de la limite séparative.

**7.4.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux carports ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements). **Cet alinéa ne s'applique pas au secteur AUe.**

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

## **Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** **Sauf dans le secteur AUe** : la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres. Il peut être dérogé à cette règle pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

**Dans le secteur AUe** : les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.



## Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la surface des terrains, sauf dans les secteurs AUc et AUe.

## Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

- 10.1. **Sauf dans le secteur AUc et AUe**, la hauteur totale maximale des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres et à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur totale maximale des bâtiments à toiture plate ou à faible pente (10° ou moins) ne pourra excéder 10 mètres.
- 10.2. Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'applique pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure de celles visées à l'article 10.1, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment initial.
- 10.3. **Dans le secteur AUe, la hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres maximum.**
- 10.4. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de règles de hauteur.

## Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

### 11.2. Matériaux et bâtiments

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

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

### **Attique**

Les façades de l'attique seront en recul de 1,50 mètre minimum du plan vertical des façades.

Cette règle ne s'applique pas aux secteurs AUc et AUe.

### **11.3. Clôtures**

**11.3.1.** La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,50 mètre. Elles seront constituées soit par un treillis métallique, soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre, soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre et surmonté ou non d'éléments à claire voie. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

**11.3.2.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,50 mètre. Les murs pleins sont interdits. Toutefois pour les grillages cette hauteur maximum est amenée à 1,80 mètre, et 2 mètres pour les haies végétales.

La visibilité au droit des carrefours doit être assurée.

Les règles de l'article 11.3.1 et 11.3.2 ne s'appliquent pas aux secteurs AUc et AUe.

### **11.3.3. Dans le secteur AUe :**

La hauteur des clôtures le long des voies publiques et des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront conçues d'un grillage ou treillis métallique. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

La visibilité au droit des carrefours doit être assurée.

### **11.4. Remblais**

**11.4.1.** La hauteur des remblais ne devra pas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

**11.4.2.** La hauteur des remblais et de la terrasse pourra être légèrement augmentée s'il y a impossibilité de raccorder gravitairement le drainage périphérique de la construction au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

Les règles de l'article 11.4 ne s'appliquent pas aux secteurs AUc et AUe.

## **Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-dessous.

## 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de l'opération doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.3** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

### Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

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

## Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

### Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

**Dans le secteur AUa**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

13.2. Un accompagnement d'arbres d'essence régionale est exigé lors d'une nouvelle construction dans le secteur AUa.

13.3. **Dans le secteur AUc**, les aménagements et constructions devront d'accompagner de plantations d'arbres à hautes tiges à la périphérie Ouest du secteur notamment, afin de favoriser l'intégration des constructions dans le site.

13.4. **Dans le secteur AUe :**

- Pour tout aménagement au-delà de 5 places, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

- La superficie des espaces plantés ou/et végétalisés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du secteur.

### Article AU 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

## CHAPITRE 4 - ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole divisée en 2 secteurs : le secteur Aa et le secteur Ab.

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 sont interdites.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2m, sauf ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.5. Les constructions nouvelles et clôtures fixes édifiées à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des constructions et installation d'intérêt général et des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et/ou ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.
- 1.7. Tout bâtiment dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sur le plan de zonage.
- 1.8. La construction de bâtiment sauf les constructions, installations et ouvrages d'intérêt général et abris de pâture nécessaires à l'activité agricole dans les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 sous l'intitulé "prés-vergers".

### Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. **Dans le secteur Aa**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées à condition de justifier à la fois :
  - de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;

- de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone.

**2.2.** Dans le secteur **Aa**, les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition que la construction soit destinée au logement principal des exploitants agricoles et que leur présence constante sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire pour des raisons de service et de sécurité.

Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, sauf nécessité technique justifiée, dont la construction devra obligatoirement être antérieure, et ne pourront pas comporter au total plus de deux logements ou 300 mètres carrés de surface plancher.

**2.3.** Dans les secteurs **Ab et Aa**, les abris de pâture à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, qu'ils soient non clos, de conception légère, d'une surface n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>. Les abris de pâtures sont toutefois interdits dans les périmètres de protection de captage des eaux potables, et à moins de 150 mètres de l'alignement des routes départementales.

#### **Dans l'ensemble de la zone A :**

**2.4.** Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les opérations prévues en emplacements réservés.

**2.5.** Les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.6.** Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

**2.6.1.** L'édification de clôtures non liées à l'activité agricole.

**2.6.2.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures ou linéaires ou ceux rendus nécessaires pour les opérations autorisées au sein de la zone A.

**2.7.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.

**2.8.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.

**2.9.** Dans les espaces délimités comme éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage : ces espaces devront garder leur caractère de prés/vergers/boisements.

**2.10.** La réfection et l'extension (accolée ou non accolée (annexes)) des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements et que l'extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

**Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

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

**Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

**Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Les constructions existantes situées dans cette marge de recul pourront faire l'objet de transformation ou réfection au sein du volume préexistant.

**Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.*

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions devront être implantées de manière à garantir l'accès aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale totale des constructions est fixée à 10 mètres pour les constructions destinées à l'habitat. Pour les autres constructions et installations, la hauteur totale est fixée à 20 mètres maximum.

**Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site. Les constructions sur un même terrain devront être regroupées, présentées une harmonie sur le plan architectural et accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges.
- 11.2. Les murs pleins sont interdits (clôtures). Les clôtures devront être conçues de manières à s'intégrer harmonieusement dans le site.

**Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.



**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**13.1.** Dans les secteurs Aa, des arbres à hautes tiges devront être plantés autour des bâtiments afin d'en atténuer l'impact.

**Article A 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



## **CHAPITRE 5 - ZONE N**

### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Toute construction nouvelle de bâtiment à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau.

### **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.
- 2.2. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation du caractère de la zone.
- 2.3. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
  - 2.4.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan.
  - 2.4.2. L'édification de clôtures.
  - 2.4.3. Tout défrichement d'un espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 2.4.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'équipements publics linéaires ou d'infrastructure ou à des opérations de constructions autorisées et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 2.5. Les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

**Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

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

**Article N5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

**Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance suivante de l'axe de la voie :

Routes départementales : 25 mètres  
Autre voie : 10 mètres

**Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.*

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**  
Néant.

**Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**  
Néant.

**Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

**Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'ensemble des espaces boisés situés dans la zone N est classé espace boisé à conserver et soumis au régime de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article N 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



